



**Habitat et
Développement**

10 boulevard Lucien Arnault
48000 Mende

Tel. 04.66.31.13.33

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FLORAC



PLU modifié par les procédures suivantes :

- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n° 2: délibération d'approbation n°2009-11 du 29/01/2009.
- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n° 20: délibération d'approbation n°2012-259 du 29/11/2012
- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n° 3: délibération d'approbation n°2012-257 du 29/11/2012
- Modification simplifiée pour la suppression de l'ER n°4: délibération d'approbation n°2012-258 du 29/11/2012
- Révision simplifiée sur le secteur de Croupillac: délibération d'approbation n°2012-292 du 20/12/2012
- Modification du règlement de la zone Uxb (Grimp) : délibération d'approbation n°2012-295 du 20/12/2012
- Modification pour la fusion des ER n° 5 et 6 : délibération d'approbation n°2012-294 du 20/12/2012
- Modification pour la requalification d'une zone N en Nla: délibération d'approbation n°2012-293 du 20/12/2012
- Modification simplifiée pour la suppression des notions de surface hors œuvre nette et remplacement par la notion de surface de plancher: délibération d'approbation n°2012-291 du 20/12/2012
- Modification pour la régularisation de l'ER n°17: délibération d'approbation n°2014-185 du 12/06/2014
- Modification pour la prise en compte de l'existence d'une carrière dans le règlement de la zone N : délibération d'approbation n°2014-186 du 12/06/2014
- Modification simplifiée pour la régularisation des campings: délibération d'approbation n°2015-35 du 12/03/2015

LE REGLEMENT

1

Signature:

SOMMAIRE

Dispositions GENERALES	3
TITRE 1.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES	9
AUX ZONES URBAINES	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	40
TITRE 2.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES	46
AUX ZONES A URBANISER.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx	53
TITRE 3.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES	58
AUX ZONES AGRICOLES	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	59
TITRE 4.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI	75

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de FLORAC.

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION RELATIVE A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-21.

Article R.111-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

Article R.111-3-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-4 :

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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

Article R.111-14-2 :

" Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement."

Article R.111-21 :

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

2. Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe au dossier.

3. Les législations visées aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.

4. Les dispositions induites par les lois d'aménagement et d'urbanisme suivantes:

- loi du 31 décembre 1913 pour les monuments historiques,
- loi du 9 janvier 1985 dite Loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne,
- loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en oeuvre du droit au logement,
- loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'Orientation pour la Ville",
- loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau",
- loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des sites,

- loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et construction,
- loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
- loi n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat,
- loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire,
- loi n°96-603 du 5 juillet 1996 sur le développement et la promotion du commerce et de l'artisanat,
- loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur "l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie",
- loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n°95-115 du 4 février 1995,
- loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
- loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

1. LES ZONES URBAINES

Elles sont régies par les dispositions du titre 2 du présent règlement.

La zone UA

C'est une zone caractérisée par une pluralité de fonctions voisines ou superposées (habitat, équipements, services, commerces) et une forte densité, dont il convient de renforcer la vocation.

Elle doit permettre le confortement de la fonction résidentielle tout en préservant les objectifs de diversité fonctionnelle et d'habitat.

La zone UA couvre le centre ancien de FLORAC. Le tissu urbain y est très serré, les emprises publiques étroites et les constructions implantées à l'alignement. Elle est couverte par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

La zone UB

Elle correspond à la périphérie immédiate du centre ancien, le long de l'ancienne nationale, où il convient d'affirmer la vie de quartier. C'est une zone de moins forte densité que la zone UA mais

qui présente également un caractère central et doit répondre aux objectifs de développement de l'habitat et de diversité fonctionnelle.

L'urbanisation est en ordre continu ou semi-continu avec implantation préférentielle à l'alignement ou avec un faible retrait.

Elle est couverte par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

La zone UC

La zone UC correspond à une zone périphérique de densité moyenne à forte, comprise entre l'avenue Jean Monestier et le Tarnon. C'est une zone intermédiaire dans laquelle le bâti est en ordre discontinu, comportant essentiellement des immeubles collectifs à usage d'habitation et les bâtiments publics.

Elle est couverte en partie par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

La zone UD

La zone UD est une zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne qui correspond au développement de l'urbanisation récente.

Elle a vocation à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées mais autorise également l'accueil de fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) ainsi que des activités non nuisantes, compatibles avec son caractère résidentiel.

Les deux secteurs UD du centre-bourg sont couverts en partie par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

La zone UDa est un secteur de plus forte densité où le nombre de lots ou logements sera égal à 15 minimums par hectare.

La zone UX

C'est une zone urbaine spécialisée à dominante d'activités économiques, ouverte à tous types d'activités (tertiaires, artisanales, commerciales, etc.).

La zone UX comprend deux secteurs:

- **le secteur UXa** couvre la zone d'activités située au Nord de Florac, entre la RN 106 et le Tarn, ainsi que la station d'épuration et l'abattoir,
- **le secteur UXb** correspond au quartier de la Gare en deçà de la RN 106.

Le quartier de la Gare est couvert par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

2. LES ZONES A URBANISER

Elles sont régies par les dispositions du titre 3 du présent règlement.

La zone AU

La zone AU, est une zone qui peut être urbanisée au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zones prévus dans le PADD et le règlement. Cette urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement

C'est un secteur où l'urbanisation peut se réaliser au coup par coup à l'unité foncière et sans limite de surface constructible.

Elle a vocation à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées mais autorise également l'accueil de fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) ainsi que des activités non nuisantes, compatibles avec son caractère résidentiel.

La zone AU* est vouée à devenir, une fois urbanisée, une zone U et est donc soumise à certaines règles d'urbanisme similaires à la zone D.

La zone AUX

La zone AUx concerne l'extension de la zone d'activités au Nord de Florac, entre la RN 106 et le Tarn.

3. LA ZONE AGRICOLE

Elle est régie par les dispositions du titre 4 du présent règlement.

La zone A est une zone naturelle, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.

4. LA ZONE NATURELLE

Elle est régie par les dispositions du titre 5 du présent règlement.

La zone N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend une grande partie des terrains boisés.

Le secteur Nj concerne un secteur de jardins qu'il convient de maintenir en façade du bourg.

Le secteur Ns englobe le secteur instable des corniches du Causse Méjean et constitue une zone naturelle stricte dans laquelle toute nouvelle construction est interdite.

La zone Nh

La zone Nh est une zone de constructions regroupées en village ou hameau, ou bien de constructions isolées, dont la vocation originelle est l'agriculture et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants.

Dans certains secteurs, des constructions nouvelles pourront être admises dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'animation des lieux.

La zone NI

La zone NI est essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.

Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions liées à ces activités dans la mesure où elles s'intègrent bien au site et n'ont pas pour effet d'altérer le caractère naturel des paysages.

Elle comprend :

- un secteur N1a réservé à l'accueil d'équipements collectifs et où les terrains de camping, de caravaning et d'hébergement sont interdits ;
- un sous-secteur N1ai concerné par des risques d'inondation liés aux crues du Tarn, où seuls les aménagements ne compromettant pas l'écoulement des eaux sont autorisés ;
- un secteur N1b réservé pour l'implantation d'installations et équipements collectifs importants liés aux sports, aux loisirs, au tourisme (village vacances) ;
- un secteur N1c réservé aux terrains de camping et de caravaning ;
- un secteur N1d réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par le Maire.

Les adaptations mineures sont exceptionnelles et ne concernent que les dispositions applicables aux articles 3 à 13 du règlement de zone.

ARTICLE 5 – BATIMENTS SINISTRES

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire communal.

Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

Le champ d'application territorial du permis de démolir est défini par l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

En vertu des articles L.123-1-7 et L.430-1, le champ d'application du permis de démolir s'applique pour les éléments bâtis à protéger ou à mettre en valeur repérés au document graphique (plan de zonage).

TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

UA

UB

UC

UD

UX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

C'est une zone caractérisée par une pluralité de fonctions voisines ou superposées (habitat, équipements, services, commerces) et une forte densité, dont il convient de renforcer la vocation.

Elle doit permettre le confortement de la fonction résidentielle tout en préservant les objectifs de diversité fonctionnelle et d'habitat.

La zone UA couvre le centre ancien de FLORAC. Le tissu urbain y est très serré, les emprises publiques étroites et les constructions implantées à l'alignement. Elle est couverte par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

Certains secteurs UA sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage : industriel, agricole et d'entrepôts commerciaux isolés de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies dans la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UA 2,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- les installations et travaux divers définis aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux et de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de combustibles,
- les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration si elles sont nécessaires au service de la zone (ex: laveries, charcuteries, chaufferies, parking, etc.) ou liées au fonctionnement d'un service public ou à l'une des activités autorisées dans la zone,

- les extensions apportées aux installations classées existantes si elles sont nécessaires au service de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur EDF, etc.).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et 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.

4.3 – Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

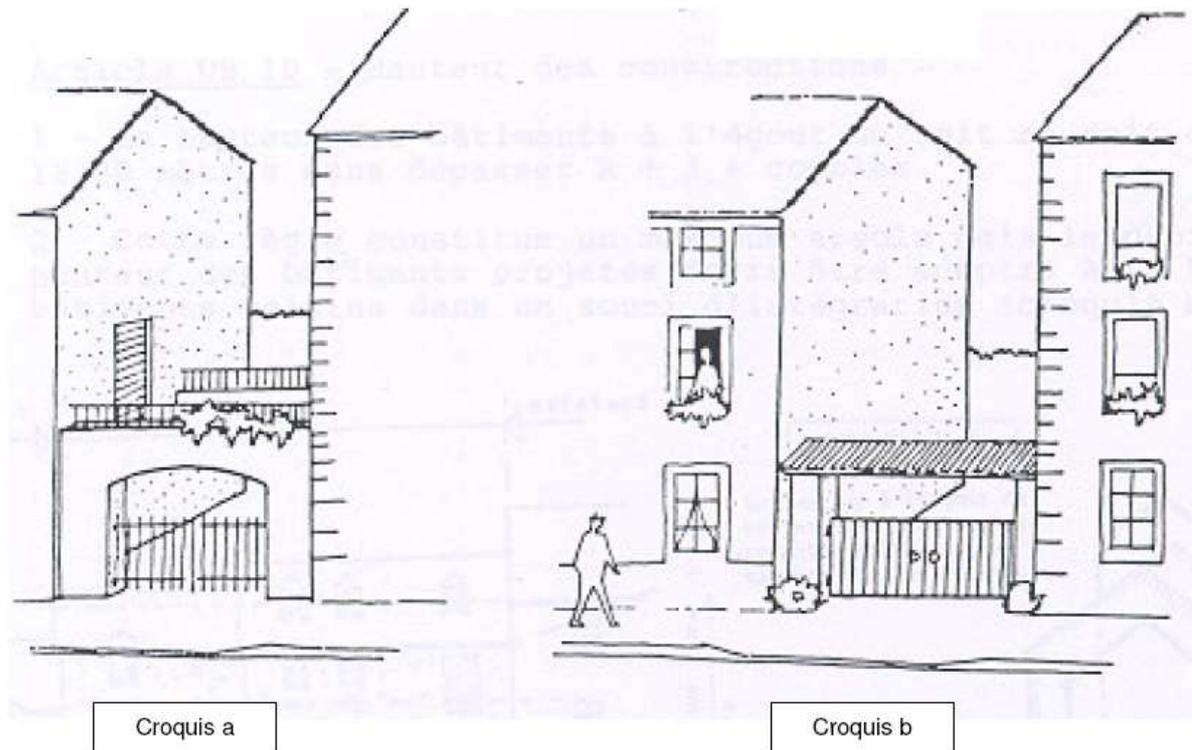
Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement du domaine public.

Pour les parcelles de grande largeur, l'implantation devra se faire avec le souci d'assurer la continuité avec le front bâti. Le bâtiment sera implanté sur une limite et la continuité sur le domaine public sera assurée par l'édification d'un mur de clôture de 2,50 mètres de hauteur maximum.

Si le recul du bâtiment par rapport à la limite séparative est compris entre 2 et 3 mètres, l'espace interstitiel pourra être traité soit en porche (croquis a), soit en porte urbaine (croquis b) avec un aménagement de l'accès au fond de parcelle.



ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait de 2 mètres pour les parcelles de grande largeur.

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

Les annexes et bâtiments de faible importance devront être accolés aux bâtiments existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être implantés en limite séparative et intégré autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être adaptée à celle des bâtiments voisins. En tout état de cause, la hauteur à l'égout du toit du bâtiment projeté ne doit pas dépasser celle de l'immeuble voisin le plus haut ni être inférieure à celle du bâtiment voisin le plus bas.

En cas de reconstruction, la hauteur existante pourra être conservée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

11.2 – Règles particulières

a) Toitures

- Forme

Elles sont de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faitage variant d'un immeuble à l'autre. Il est souhaitable, à l'occasion d'une surélévation d'immeuble, de conserver ce décalage et de ne pas aligner les égouts.

D'autres types de toitures peuvent être admis dans les cas suivants:

- en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important,
- en pavillon, à quatre pentes égales, par exemple pour les petits bâtiments de type pavillon de jardin.

- Détails

Les pentes sont comprises entre 50 à 60 %.

Les faîtages sont réalisés en tuiles canal ou à emboîtement.

Les égouts reposent parfois sur des coyaux supportés par des corbeaux en bois ou des génoises à deux ou trois rangs.

En rive, aucune panne ou chevron n'est apparent. Seule la lauze ou l'ardoise épaisse, et éventuellement la volige, font saillie sur 5 à 15 centimètres.

Les souches des cheminées sont assez massives et basses. Elles sortent au plus près du faîtage et sont couronnées par une lauze reposant sur 4 à 6 plots de pierre pour le bâti le plus ancien ou par des mitres en terre cuite pour les bâtiments du XIXème siècle.

En cas de restauration, les dispositions permettant de retrouver les principes de réalisation traditionnelle détaillés ci-dessus doivent être mises en œuvre. Aucune transformation de toiture en modèles inconnus dans la région (toit à la Mansard ou en carène par exemple) ne peut être envisagée. En cas de construction d'un immeuble neuf d'accompagnement, ces mêmes principes doivent présider au choix de traitement des toitures.

- Couvertures

On cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

b) Lucarnes

Quatre types de lucarnes sont autorisées sur le vieux Florac:

- les lucarnes rampantes (petite dimension, ouverture carrée),
- les lucarnes traditionnelles (en bâtière, à mi-pente du versant),
- les lucarnes fenières,
- les lucarnes à jouée galbée (très rares, en façade pignon).

Les formes et les dimensions des lucarnes sont étroitement liées à leur position, à la taille et à la pente du versant sur lequel elles s'installent.

En cas de restauration, une observation précise des lucarnes devra toujours la précéder.

c) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

d) Façades

Traitement des façades

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

- Façades à pierres vues

Seules les façades présentant un appareil de qualité (pierres taillées assisées ou effets décoratifs) peuvent être laissées apparentes. Les joints seront brossés ou épongés, au nu de la pierre et réalisés dans la teinte de celle-ci.

- Façades enduites

Les façades doivent être enduites et/ou badigeonnées de préférence à la chaux hydraulique ou aérienne, seule compatible avec les maçonneries anciennes. La finition sera talochée, époncée, frottassée, écrasée truelle ou jetée à grain fin. Les décors existants doivent être restitués.

Façades commerciales

L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite.

Les vitrines anciennes en applique en bois doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Pour les vitrines nouvelles, bois et aluminium peuvent être acceptés. Le PVC, par son absence de coloris variés et l'épaisseur de ses sections, est fortement déconseillé.

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui le reçoit.

e) Percements

De façon générale, les pleins dominant sur les vides et les percements sont de dimension décroissante selon les étages.

En cas de restauration, les baies existantes doivent être conservées et leur encadrement restitué ou remplacé à l'identique.

Les créations et modifications de baies ne peuvent être réalisées que si les nouvelles ouvertures peuvent, par leurs dimensions et leur répartition, s'inscrire parfaitement dans le registre des percements existants.

Les matériaux constitutifs des nouveaux percements doivent être identiques à l'existant selon l'existant et la nature de la construction.

L'évidement total d'un niveau et notamment du rez-de-chaussée, doit être évité de manière à maintenir une continuité de la façade, depuis le sol jusqu'à l'égout.

En cas de construction neuve d'un immeuble d'accompagnement, les percements doivent permettre à ce dernier de s'insérer correctement dans le tissu urbain voisin sans provoquer de coupure visuelle.

f) Menuiseries

- Fenêtres

Sur bâti ancien, seul le bois est utilisé.

Le dessin des menuiseries doit correspondre à l'époque de construction ou de réaménagement principal du bâtiment. Les menuiseries seront:

- à petits carreaux à la française sur les immeubles antérieurs au milieu du XVIIIème siècle,
- à 3 à 4 carreaux carrés ou plus hauts que larges pour les immeubles de la seconde moitié du XVIIIème au début du XXème siècle,
- avec découpage supérieur et inférieur du vantail pour la période 1920-1950.

Le bois sera préféré aux matériaux modernes. Les menuiseries seront teintées dans un ton gris coloré.

- Volets

Les volets sont des modèles lozériens à cadre. Les occultations seront de préférence intérieures sur les bâtiments antérieurs au XVIIIème siècle.

Les volets roulants ne peuvent être envisagés que sur des bâtiments de la fin du XIXème ou du XXème siècle. Leur caisson doit être masqué par un lambrequin ouvragé.

- Portes

Les portes anciennes doivent faire l'objet de conservation et restauration à l'identique.

Les portes nouvelles doivent s'intégrer par leur dessin et leur matériau au bâti et correspondre à l'époque et à l'aspect du bâtiment.

g) Encastrement des coffrets

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

h) Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (jaune, bleu, cyan, orange, ...) ou vive (violet, rose, ...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels (volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc.) devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

Les teintes choisies doivent être conformes au nuancier-conseil consultable en mairie. Les couleurs sont déclinées sur deux palettes différentes:

- la première pour les façades (les teintes sont proches des ocres naturelles)
- la deuxième pour les fenêtres et volets (les tons appartiennent à la palette des gris colorés)

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- reconstruction de bâtiments après sinistre,
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants.

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

Il sera notamment exigé :

- 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 2 places pour 100 m² de surface de planchers pour les bureaux et les commerces.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet par différence avec les besoins nécessaires de l'affectation antérieure, et être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu :

- soit d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit de verser la participation prévue au 7ème alinéa de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R.332-17 à R.332-23 dudit Code.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou planté avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Ces aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Elle correspond à la périphérie immédiate du centre ancien, le long de l'ancienne nationale, où il convient d'affirmer la vie de quartier. C'est une zone de moins forte densité que la zone UA mais qui présente également un caractère central et doit répondre aux objectifs de développement de l'habitat et de diversité fonctionnelle.

L'urbanisation est en ordre continu ou semi-continu avec implantation préférentielle à l'alignement ou avec un faible retrait.

Elle est couverte par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

Certains secteurs UB sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage : industriel, agricole et d'entrepôts commerciaux isolés de plus de 100 m² de surface de planchers
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies dans la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UB 2,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf au lieu de la résidence principale,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- les installations et travaux divers définis aux articles L.442-2 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux et de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de combustibles,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration si elles sont nécessaires au service de la zone (ex: laveries, charcuteries, chaufferies, parking, etc.) ou liées au fonctionnement d'un service public ou à l'une des activités autorisées dans la zone,
- les extensions apportées aux installations classées existantes si elles sont nécessaires au service de la zone,

- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur EDF, etc.).
- la réalisation d'aires de stationnement sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantations...), elles s'intègrent bien dans le paysage urbain environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Pour les parcelles enclavées, les voies privées qui seront réalisées devront respecter les mêmes principes et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie dans de bonnes conditions.

La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problèmes de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et 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.

4.3 – Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par

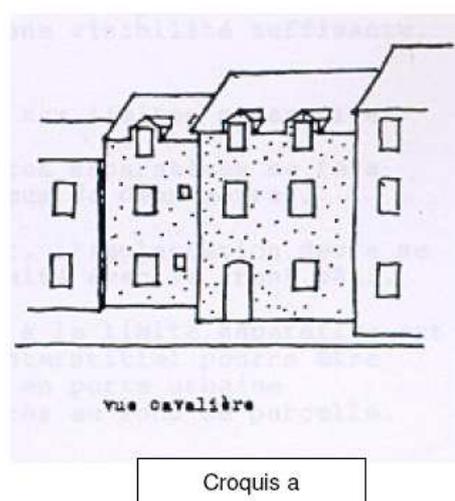
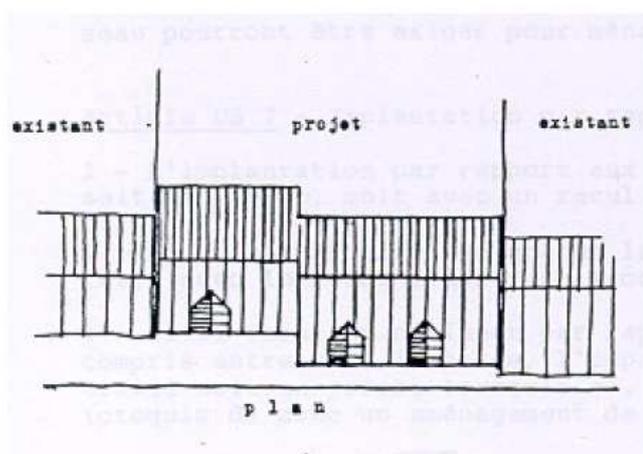
les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le choix de l'implantation de la construction doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central, c'est-à-dire soit à l'alignement du domaine public, soit avec un recul limité avec la possibilité de réaliser des décrochements (croquis a).

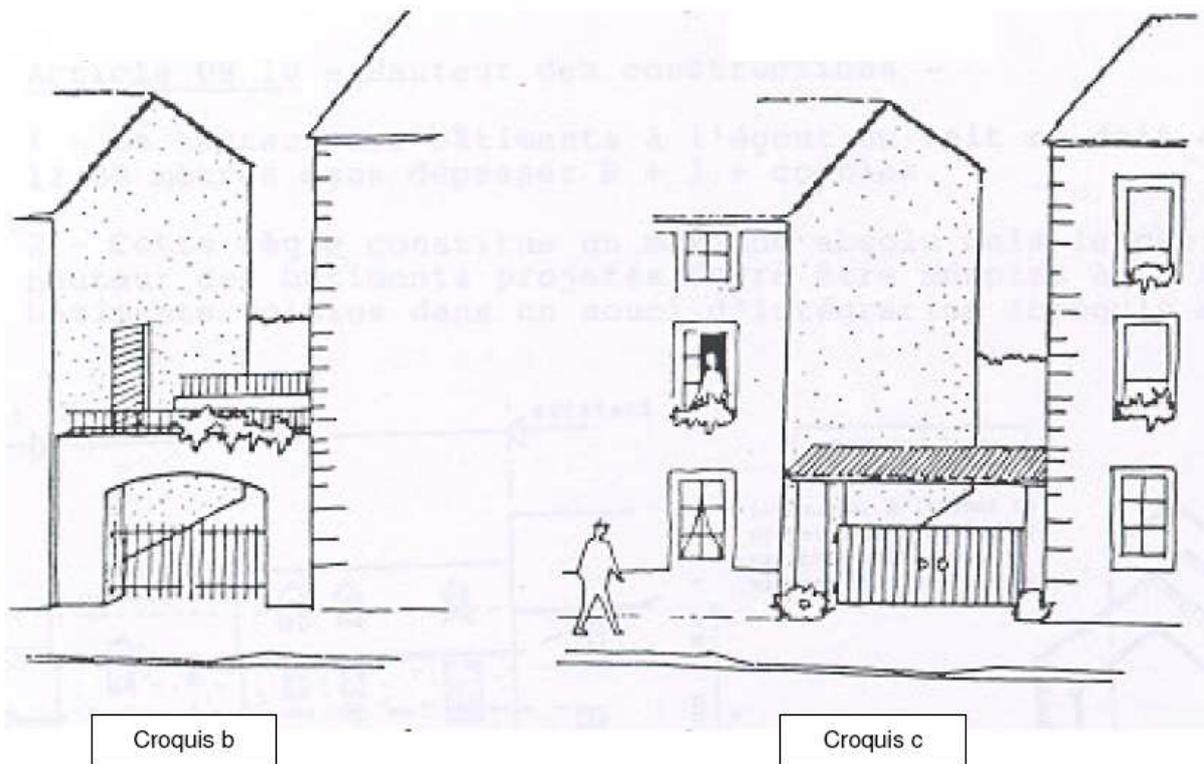


Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où le corps du bâtiment projeté s'intègre bien dans les formes urbaines existantes et que l'espace résiduel devant l'immeuble est traité de la même façon que l'espace public et qu'il constitue une valorisation de cet espace (placette plantée, espace d'agrément,...).

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourront être exigés pour ménager une visibilité suffisante.

Pour les parcelles de grande largeur, l'implantation devra se faire avec le souci d'assurer la continuité avec le front bâti.

Si le recul du bâtiment par rapport à la limite séparative est compris entre 2 et 3 mètres, l'espace interstitiel pourra être traité soit en porche (croquis b), soit en porte urbaine (croquis c) avec un aménagement de l'accès au fond de la parcelle.



En l'absence d'un tel aménagement ou si le recul par rapport à la limite est supérieur à 3 mètres, il devra être implanté une clôture en prolongement, soit du bâtiment projeté, soit du bâtiment voisin ou de la clôture de la propriété voisine, d'une hauteur minimum de 1,50 mètre traitée de la même façon que la façade du bâtiment.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives se fera, soit en limite, soit avec un recul minimum de 2 mètres.

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

L'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle doit se faire en tenant compte de l'implantation des bâtiments voisins ou préexistants et de leurs situations respectives les uns par rapport aux autres.

Le choix sera fait avec le souci de ne pas morceler les espaces libres et leur conserver une configuration intéressante.

Les annexes et bâtiments de faible importance seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite séparative. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

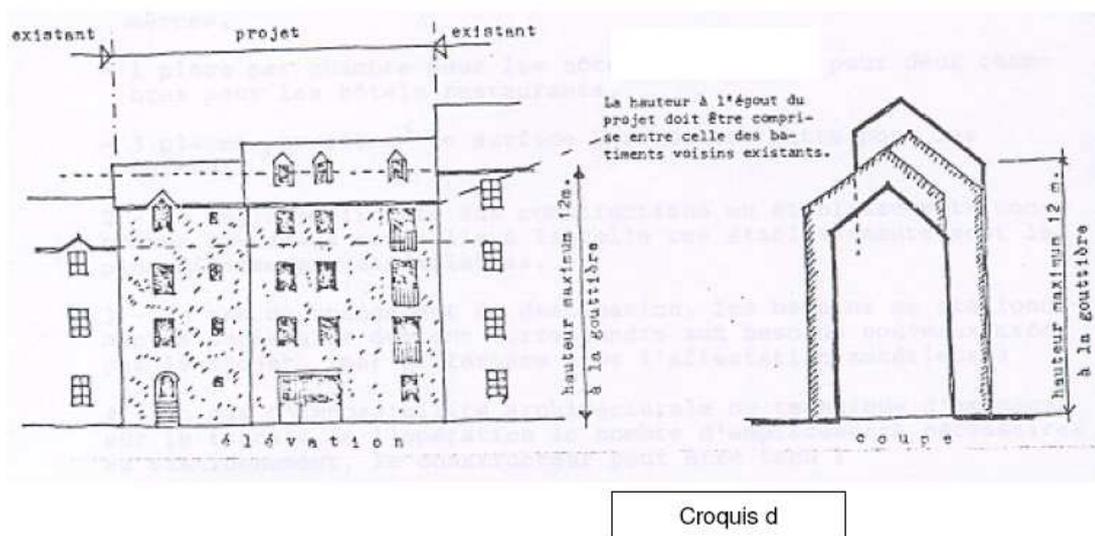
L'emprise des bâtiments hors sol ne pourra pas dépasser 70 % de la surface de la parcelle. Toutefois, pour les parcelles de faibles dimensions, l'emprise de la construction pourra dépasser ce seuil.

Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbains, terrains de jeux...).

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à l'égout du toit ne doit excéder 12 mètres sans dépasser R + 3 + combles.

Cette règle constitue un maximum absolu mais le choix de la hauteur des bâtiments projetés devra être adapté à la hauteur des bâtiments voisins dans un souci d'intégration (croquis d).



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où sa volumétrie et ses composantes s'intègrent bien dans le bâti environnant.

11.2 – Règles particulières

a) Toitures

- **Forme**

Elles sont de forme simple à deux versants symétriques, avec faîtage parallèle à la rue, exceptionnellement perpendiculaire à la voie.

Chaque immeuble possède sa propre toiture, les niveaux d'égout et de faîtage variant d'un immeuble à l'autre. Il est souhaitable, à l'occasion d'une surélévation d'immeuble, de conserver ce décalage et de ne pas aligner les égouts.

D'autres types de toitures peuvent être admis dans les cas suivants:

- en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important,
- en pavillon, à quatre pentes égales, par exemple pour les petits bâtiments de type pavillon de jardin.
- en terrasse, en coeur d'ilôt, et dans la mesure où elle n'est pas visible

- **Détails**

Les pentes sont comprises entre 50 à 60 %.

En cas de restauration, les dispositions permettant de retrouver les principes de réalisation traditionnelle doivent être mis en oeuvre. Aucune transformation de toiture en modèles inconnus dans la région (toit à la Mansard ou en carène par exemple) ne peut être envisagée. En cas de construction d'un immeuble neuf d'accompagnement, ces mêmes principes doivent présider au choix de traitement des toitures.

- **Couvertures**

On cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse. Le zinc peut être autorisé.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

c) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

d) Façades

Traitement des façades

En cas de regroupement de parcelles, la composition de la façade devra reconstituer la trame parcellaire afin de ne pas nuire aux rythmes dominants de la rue.

- Façades à pierres vues

Seules les façades présentant un appareil de qualité (pierres taillées assisées ou effets décoratifs) peuvent être laissées apparentes. Les joints seront brossés ou éponnés, au nu de la pierre et réalisés dans la teinte de celle-ci.

- Façades enduites

Les façades doivent être enduites et/ou badigeonnées de préférence à la chaux hydraulique ou aérienne, seule compatible avec les maçonneries anciennes. La finition sera talochée, éponnée, frottassée, écrasée truelle ou jetée à grain fin. Les décors existants doivent être restitués.

Façades commerciales

L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite.

Les vitrines anciennes en applique en bois doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Pour les vitrines nouvelles, bois et aluminium peuvent être acceptés. Le PVC, par son absence de coloris variés et l'épaisseur de ses sections, est fortement déconseillé.

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui le reçoit.

e) Percements

De façon générale, les pleins dominent sur les vides et les percements sont de dimension décroissante selon les étages.

En cas de restauration, les baies existantes doivent être conservées et leur encadrement restitué ou remplacé à l'identique.

Les créations et modifications de baies ne peuvent être réalisées que si les nouvelles ouvertures peuvent, par leurs dimensions et leur répartition, s'inscrire parfaitement dans le registre des percements existants.

Les matériaux constitutifs des nouveaux percements doivent être identiques à l'existant selon l'existant et la nature de la construction.

L'évidement total d'un niveau et notamment du rez-de-chaussée, doit être évité de manière à maintenir une continuité de la façade, depuis le sol jusqu'à l'égout.

En cas de construction neuve d'un immeuble d'accompagnement, les percements doivent permettre à ce dernier de s'insérer correctement dans le tissu urbain voisin sans provoquer de coupure visuelle.

f) Menuiseries

- Fenêtres

Sur bâti ancien, seul le bois est utilisé.

Le dessin des menuiseries doit correspondre à l'époque de construction ou de réaménagement principal du bâtiment. Les menuiseries seront:

- à 3 à 4 carreaux carrés ou plus hauts que larges pour les immeubles de la seconde moitié du XVIIIème au début du XXème siècle,
- avec découpage supérieur et inférieur du vantail pour la période 1920-1950.

Le bois sera préféré aux matériaux modernes. Les menuiseries seront teintées dans un ton gris coloré.

- Volets

Les volets sont de trois modèles:

- soit assemblés selon le modèle lozérien dominant, c'est-à-dire à cadre,
- soit persiennés à lamelles,
- soit repliables en tableau.

Les volets roulants peuvent être envisagés si le caisson est invisible de l'extérieur ou s'il est masqué par un lambrequin ouvragé.

- Portes

Les portes anciennes doivent faire l'objet de conservation et restauration à l'identique et sont peintes dans un ton gris coloré.

Les portes nouvelles doivent s'intégrer par leur dessin et leur matériau au bâti et correspondre à l'époque et à l'aspect du bâtiment.

g) Clôtures

Les clôtures seront simples, maçonnées avec possibilité de claire-voie et doublées d'une haie végétale. Elles devront être en harmonie de style et de matériaux avec les enclos bâtis environnants.

h) Encastrement des coffrets

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

i) Matériaux et couleurs

Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (jaune, bleu, cyan, orange, ...) ou vive (violet, rose, ...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels (volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc.) devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

Les teintes choisies doivent être conformes au nuancier-conseil consultable en mairie. Les couleurs sont déclinées sur deux palettes différentes:

- la première pour les façades (les teintes sont proches des ocres naturelles)
- la deuxième pour les fenêtres et volets (les tons appartiennent à la palette des gris colorés)

Les ferronneries seront de teinte foncée, en harmonie avec les tonalités de la façade ou du mur de clôture.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher pour les commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels restaurants,
- 3 places par 100 m² de surface de plancher pour les bureaux.

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

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux créés par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

- de verser la participation prévue au 7ème alinéa de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R.332-17 à R.332-23 dudit Code.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément et plantés à raison de 20 % minimum de la superficie de la parcelle.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 1,2.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond à une zone périphérique de densité moyenne à forte, comprise entre l'avenue Jean Monestier et le Tarnon. C'est une zone intermédiaire dans laquelle le bâti est en ordre discontinu, comportant essentiellement des immeubles collectifs à usage d'habitation et les bâtiments publics.

Elle est couverte en partie par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

Certains secteurs UC sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage : industriel, agricole et d'entrepôts commerciaux isolés de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies dans la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article UC 2,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- les installations et travaux divers définis aux articles L.442-2 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de combustibles,

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration si elles sont nécessaires au service de la zone (ex: laveries, charcuteries, chaufferies, parking, etc.) ou liées au fonctionnement d'un service public ou à l'une des activités autorisées dans la zone,
- les extensions apportées aux installations classées existantes si elles sont nécessaires au service de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur EDF, etc.).

- la réalisation d'aires de stationnement sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantations...), elles s'intègrent bien dans le paysage urbain environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les conditions de raccordement doivent être compatibles avec le schéma d'assainissement.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être accordée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le choix de l'implantation de la construction doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins et respecter le caractère dominant du quartier. Cette implantation sera dictée par un souci d'intégration et d'utilisation optimale du terrain.

En l'absence de contraintes particulières ou d'un caractère particulièrement affirmé du bâti existant, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile et ayant une vocation de liaison ou de distribution.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation différente pourront être exigés pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- à l'approche et à la mise en oeuvre des moyens de lutte contre l'incendie,
- à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés (croquis a).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle ou de l'îlot de propriété.

Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantation, mobilier urbain, terrains de jeux...).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. En tout état de cause, cette hauteur devra être adaptée aux caractéristiques dominantes du quartier. Cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, garde-corps, cages d'escaliers, etc.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés "au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

11.2 – Règles particulières

a) Toitures

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

Le matériau de couverture doit être de teinte grise, et présenter un aspect de préférence mat.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où leur impact visuel est maîtrisé.

b) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

c) Clôtures

Les clôtures seront simples, maçonnées avec possibilité de claire-voie et doublées d'une haie végétale. Elles devront être en harmonie de style et de matériaux avec les enclos bâtis environnants.

d) Encastrement des coffrets

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

e) Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (jaune, bleu, cyan, orange, ...) ou vive (violet, rose, ...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels (volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc.) devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et une place pour deux chambres pour les hôtels restaurants,
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les activités,
- 1 place de stationnement pour deux lits pour les établissements hospitaliers et sanitaires,
- 1 place par classe plus une place par emploi administratif pour les établissements scolaires du premier degré.

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

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux créés par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les immeubles collectifs et les groupements d'habitation devront être organisés de façon à réserver un espace de détente aménagé d'un seul tenant, de taille adaptée au programme de l'opération, à l'écart des circulations automobiles et situé à proximité des logements.

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés à raison de 20 % de la surface de la parcelle.

Cet aménagement et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD est une zone d'habitat pavillonnaire de densité moyenne qui correspond au développement de l'urbanisation récente.

Elle a vocation à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées mais autorise également l'accueil de fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) ainsi que des activités non nuisantes, compatibles avec son caractère résidentiel.

Les deux secteurs UD du centre-bourg sont couverts en partie par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

La zone UDa est un secteur de plus forte densité où le nombre de lots ou logements sera égal à 15 minimum par hectare.

Certains secteurs UD sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage : industriel, agricole et d'entrepôts commerciaux isolés de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies dans la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, soumises à autorisation,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- les installations et travaux divers définis aux articles L.442-2 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de combustibles, sauf les existants,
- les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les installations et travaux divers dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à leur environnement,

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration si elles sont nécessaires au service de la zone (ex: laveries, charcuteries, chaufferies, parking, etc.) ou liées au fonctionnement d'un service public ou à l'une des activités autorisées dans la zone,
- les extensions d'installations classées existantes soumises à autorisation si elles sont liées à la fonction de service de la zone,
- les dépôts, garages et entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone (notamment commerces de quartier) s'il ne s'agit pas d'activités nuisantes et si leur intégration dans le site urbain environnant est assuré.

Et, en outre, dans le secteur UDa :

- les constructions à condition que le nombre de logements ou d'équivalents logements soit au moins égal à 15 à l'hectare.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 – Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les conditions de raccordement doivent être compatibles avec le schéma d'assainissement.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être accordée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans la mesure où il est conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements seront réalisés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque le raccordement à l'égout dans des conditions répondant aux normes sanitaires en vigueur n'est pas possible, un terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie de 500 m² minimum permettant la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UDa, il est exigé 15 lots minimum par hectare.

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

Le long de l'avenue Jean Monestier, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

Pour le reste de la zone, le long des voies communales et départementales, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise ou de la limite de l'emplacement réservé.

Le long des voies de desserte privée, le choix de l'implantation sera adapté à l'implantation des bâtiments voisins et respectera le caractère dominant du quartier. Dans le cas d'une opération d'ensemble, le plan de composition définira l'organisation du quartier.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- à l'approche et à la mise en oeuvre des moyens de lutte contre l'incendie.

- à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface de la parcelle.

Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbain, terrains de jeux,...).

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des bâtiments ne devra excéder 12 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cette hauteur pourra être portée à 15 mètres au faîtage pour les bâtiments collectifs, de services publics ou ceux à usage de bureaux, hôtels,...

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

11.2 – Règles particulières

a) Toitures

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

Le matériau de couverture doit être de teinte grise, et présenter un aspect de préférence mat.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où leur impact visuel est maîtrisé.

b) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

c) Clôtures

Les clôtures seront simples, maçonnées avec possibilité de claire-voie et doublées d'une haie végétale. Elles devront être en harmonie de style et de matériaux avec les enclos bâtis environnants.

d) Encastrement des coffrets

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastres, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

e) Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (jaune, bleu, cyan, orange, ...) ou vive (violet, rose, ...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels (volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc.) devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 3 places pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et les commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels-restaurants,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les activités.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille

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

Pour les immeubles collectifs, ces espaces seront aménagés d'un seul tenant et devront porter sur 20% au moins de la surface du terrain et être situés à proximité des logements et à l'écart des circulations automobiles.

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être aménagés et plantés à raison de 20% de la surface du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

C'est une zone urbaine spécialisée à dominante d'activités économiques, ouverte à tous types d'activités (tertiaires, artisanales, commerciales, etc.).

La zone **UX** comprend deux secteurs:

- le secteur **UXa** couvre la zone d'activités située au Nord de Florac, entre la RN 106 et le Tarn, ainsi que la station d'épuration et l'abattoir,
- le secteur **UXb** correspond au quartier de la Gare en deçà de la RN 106.

Le quartier de la Gare est couvert par le périmètre de protection des 500 mètres autour de la Maison de la Congrégation.

Certains secteurs UX sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, d'habitation, sauf celles visées à l'article UX 2,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si leur classement résulte des critères émanations nuisibles, toxiques ou explosion, ou qui engendrent des distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les aires de sport

En outre, dans le secteur **UXb**, sont interdits les dépôts de matériaux.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les logements pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises,
- les constructions à usage de bureaux dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise,

- les dépôts de matériaux si ceux-ci sont destinés à être utilisés par les activités présentes, et à condition d'être correctement dissimulés,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (bassin de rétention, transformateur EDF, etc.) sous réserve d'une intégration satisfaisante,
- les établissements bruyants s'ils sont implantés à plus de 50 mètres des zones d'habitation telles que définies au PLU et si des mesures doivent être prises pour tempérer le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problème de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

En secteur UXa

Aucun accès individuel direct sur la RN 106 ne sera admis. Un seul débouché pour l'ensemble de la zone d'activités sera réalisé sur la RN 106.

En secteur UXb

La création d'accès nouveaux sur la RN 106 est interdite sauf cas particulier et notamment pour favoriser le fonctionnement d'un projet présentant un caractère d'intérêt général, et après accord du gestionnaire de la voie.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les conditions de raccordement doivent être compatibles avec le schéma d'assainissement.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être accordée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le choix de l'implantation de la construction doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins et respecter le caractère dominant du quartier. Cette implantation sera dictée par un souci d'intégration et d'utilisation optimale du terrain.

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile et ayant une vocation de liaison ou de distribution, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise ou de la limite de l'emplacement réservé.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation différente pourraient être exigés pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 65% de la surface de la parcelle.

Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbain, terrains de jeux,...).

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur UXa

La hauteur totale des bâtiments ne devra excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que souche de cheminée et de ventilation, silos, etc.

En secteur UXb

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 35 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, garde-corps, cages d'escaliers, etc.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

11.2 – Règles particulières

a) Implantation par rapport au terrain naturel

Les éventuels ouvrages de terrassement nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel. Il convient de rechercher l'implantation qui requiert le minimum de terrassement, en adaptant le programme de la construction.

b) Volume de la construction

Les constructions présenteront un aspect compatible avec la vocation de la zone.

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrées ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.

c) Toitures

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé. Les toitures à deux pans seront préconisées cependant les toitures à une pente pourront être mise en œuvre si l'usage du bâtiment le nécessite. Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où leur impact visuel est maîtrisé.

d) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

e) Clôtures

En secteur UXa

Pour des raisons de sécurité, les clôtures sont obligatoires sur le domaine public. Elles sont constituées d'une simple grille métallique vert foncé (treillis soudé simple torsion, par exemple), avec potelets métalliques vert foncé, et posées sans allège. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives seront conformes aux clôtures sur domaine public mais ne sont pas obligatoires.

Les portails auront la même teinte que les clôtures (vert foncé). Sont préconisés de simples barreaudages verticaux. Les dispositifs entièrement opaques ne sont pas autorisés.

La végétalisation des clôtures est fortement recommandée.

f) Encastrement des coffrets

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

g) Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les matériaux réfléchissants ne pourront être mis en oeuvre sur de grandes surfaces.

Les teintes des enduits, bardages et revêtements de toiture devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, aux teintes avoisinantes.

Les annexes devront être traitées au même titre que le bâtiment principal.

En secteur UXa

Les coloris et tonalités foncés sont préférables aux teintes claires car d'impact visuel plus limité. Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.

Les couleurs vives sont réservées à des éléments de faible surface.

h) Dépôts et stockages

Les dépôts et stockages aériens sont interdits dans une bande de 20 mètres le long de la RN106.

Des dispositifs végétaux d'occultation visuelle (bosquets, haies vives, etc.) protégeront les vues depuis les voies de desserte interne et depuis la RN 106 sur les aires de dépôts et de stockages.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- 3 places pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et les commerces,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les activités.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés et plantés, notamment la partie située entre les bâtiments et installations et la RN 106.

Des plantations d'alignements devront être prévues pour masquer les dépôts de matériaux.

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

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode de plantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

AU

Aux

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU, insuffisamment équipée, est destinée à recevoir une urbanisation essentiellement sous forme d'habitat individuel, urbanisation assujettie au respect des conditions suivantes :

- elle peut se réaliser, soit au coup par coup à l'unité foncière moyennant la mise en œuvre de périmètres d'aménagement d'ensemble conformément à l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, soit sous forme d'opérations d'ensemble portant sur des terrains dont la superficie doit être au moins égale à 5 000 m², le nombre de lots ou logements étant alors égal au moins à 10 par hectare et les équipements nécessaires étant intégralement pris en charge par l'aménageur,

- exception pourra être faite à ce minimum de superficie de 5 000 m² lorsqu'une opération d'urbanisation portera sur des terrains constituant le reliquat d'une zone AU totalement urbanisée par ailleurs.

Elle a vocation à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées mais autorise également l'accueil de fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) ainsi que des activités non nuisances, compatibles avec son caractère résidentiel.

La zone AU est vouée à devenir, une fois urbanisée, une zone U et est donc soumise à certaines règles d'urbanisme similaires à la zone UD.

L'indice * désigne un secteur où l'urbanisation peut se réaliser au coup par coup à l'unité foncière et sans limite de surface constructible.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage : industriel, agricole et d'entrepôts commerciaux isolés de plus de 100 m² de surface de planchers,
- les installations classées pour la Protection de l'Environnement définies dans la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à l'exception de celles visées à l'article AU 2,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes, sauf au lieu de la résidence principale,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- les installations et travaux divers définis aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de combustibles,

- les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'artisanat, de service, de commerce, si elles sont réalisées dans le cadre des lotissements ou ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ou au coup par coup en cas de mise en oeuvre de périmètres d'aménagement d'ensemble (PAE)
- les lotissements ou ensembles de constructions groupées hors PAE sur des terrains dont la superficie est au moins égale à 5 000 m², exception faite des terrains constituant le reliquat d'une zone AU totalement urbanisée par ailleurs, à condition que le nombre de logements ou d'équivalents logements soit au moins égal à 10 à l'hectare. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur AU*.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

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

Les voies nouvelles devront prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité. Les voies de desserte pourront faire l'objet d'un traitement banalisé sans distinction de fonctions.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placettes plantées ou à défaut sera traité en espace banalisé.

Le long de la RN 106 et des routes départementales, le gestionnaire de la voirie nationale ou départementale devra être consulté.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

4.2- Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire.

Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et 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.

4.3 - Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés.

S'il n'existe pas de contrainte technique, les réseaux seront enfouis.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Hors PAE, les lotissements et ensembles de constructions groupés à usage d'habitation doivent concerner des terrains ayant une superficie minimum de 5 000 m², exception faite des terrains constituant le reliquat d'une zone AU totalement urbanisée par ailleurs.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ayant une vocation de liaison ou de distribution existante ou prévues par les schémas d'organisation.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositions différentes de celles envisagées à l'alinéa précédent peuvent être retenues dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante. Dans ce cas particulier, la distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaires internes à l'opération ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

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

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

Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie.
- à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sur chaque parcelle privative, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface.

Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbain, terrains de jeux,...).

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre devra s'appuyer sur une analyse

des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

11.2 – Règles particulières

a) Toitures

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

Le matériau de couverture doit être de teinte grise, et présenter un aspect de préférence mat.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où leur impact visuel est maîtrisé.

b) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur de la propriété, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

c) Clôtures

Les clôtures seront simples, maçonnées avec possibilité de claire-voie et doublées d'une haie végétale.

Elles devront être en harmonie de style et de matériaux avec les enclos bâtis environnants.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers pour garantir la sécurité des voies publiques.

d) Encastrement des coffrets

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

e) Matériaux et couleurs

Les façades doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.

Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (jaune, bleu, cyan, orange, ...) ou vive

(violet, rose, ...) ne peut être envisagée. Les éléments ponctuels (volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc.) devront être en cohérence.

Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques:

- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
- 3 places pour 100 m² de surface de planchers pour les bureaux et les commerces,
- 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour deux chambres pour les hôtels restaurants,
- 1 place par 10 m² de salle de restaurant,
- 2 places pour 100 m² de surface de planchers pour les activités.

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les groupements d'habitation devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et de petits espaces de proximité plantés et aménagés bien localisés et adaptés à la taille de l'opération.

En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10% de la surface du terrain.

Pour les immeubles collectifs, ces espaces seront aménagés d'un seul tenant, et devront porter sur 20% au moins de la surface du terrain et être situés à proximité des logements et à l'écart des circulations automobiles.

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être aménagés et plantés à raison de 20 % de la surface du terrain.

Ces aménagements et le programme de plantation correspondant devront figurer à l'appui de la demande du permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 0.30.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE AUx

La zone AUx concerne l'extension de la zone d'activités commerciales et/ou artisanales au Nord de Florac, entre la RN 106 et le Tarn.

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

ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, d'habitation, sauf celles visées à l'article AUx 2,
- les installations classées pour la Protection de l'Environnement si leur classement résulte des critères émanations nuisibles, toxiques ou explosion, ou qui engendrent des distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les aires de sport

ARTICLE AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les logements pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises,
- les constructions à usage de bureaux dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise,
- les dépôts de ferraille si celles-ci sont destinées à être utilisées par les activités présentes, à condition d'être correctement dissimulés,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (bassin de rétention, transformateur EDF, etc.) sous réserve d'une intégration satisfaisante,
- les établissements bruyants s'ils sont implantés à plus de 50 mètres des zones d'habitation telles que définies au PLU et si des mesures doivent être prises pour tempérer le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences édictées à l'alinéa précédent.

La création d'accès nouveaux pour les véhicules ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle ne pose pas de problème de sécurité et que la distance de visibilité au droit de cet accès est adaptée à la vitesse pratiquée sur la voie publique.

Aucun accès individuel direct sur la RN 106 ne sera admis. Un seul débouché pour l'ensemble de la zone d'activités sera réalisé sur la RN 106.

ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les conditions de raccordement doivent être compatibles avec le schéma d'assainissement.

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être accordée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs dotés d'un réseau séparatif, les eaux usées doivent être déversées dans le réseau spécialement réservé à cet usage.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans la mesure où il est conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile et ayant une vocation de liaison ou de distribution, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise ou de la limite de l'emplacement réservé.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 65% de la surface de la parcelle.

Au-delà de cette limite, des constructions enterrées peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont recouvertes de dalles au niveau du sol faisant l'objet d'un aménagement paysager (bacs à plantations, mobilier urbain, terrains de jeux,...).

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des bâtiments ne devra excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, silos, ...

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage et du site.

11.2 – Règles particulières

a) Implantation

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains (implantation parallèle aux courbes de niveau, décalage de plates-formes, etc.). Les éventuels

ouvrages de terrassement rendus nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

b) Volume de la construction

Les constructions présenteront un aspect compatible avec la vocation de la zone.

Tous les dispositifs et installations techniques, telles que cuves et chaufferies, devront être enterrées ou entièrement intégrées dans les bâtiments et faire partie de la composition architecturale.

c) Construction à usage d'habitation

La construction à usage d'habitation, destinée au logement des personnes telle que définie dans l'article UX 2, doit présenter une typologie architecturale similaire au bâtiment dominant à usage d'activités dont elle dépend, et se situer dans son prolongement.

d) Toitures

Les toitures monopentes ou terrasses sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, garages) et dans la mesure où elles sont accolées à un bâtiment principal.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

e) Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.

f) Clôtures

En limite de terrain, les clôtures, si elles existent, doivent être constituées de grillages doublés ou non de haies vives plantées d'essences d'arbres ou d'arbustes locales. Elles ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

Les dispositifs entièrement opaques ne sont pas autorisés. Exception pourra être faite de manière ponctuelle (3 mètres de linéaire maximum) pour l'intégration éventuelle de l'enseigne sur le mur de clôture au droit de l'accès à l'unité foncière.

g) Encastrement des coffrets

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

h) Façades

- Les façades et les toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux devront être évitées.

- Les matériaux réfléchissants ne pourront être mis en oeuvre sur de grandes surfaces.
- Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange, ...) ou vive (violet, rose, ...) ne peut être envisagée.
- Les teintes des façades seront choisies dans des tons de gris-beige soutenu. Une palette des coloris traditionnellement utilisés sur la commune est disponible en mairie.
- Toutefois, en cas d'impossibilité liée à des impératifs commerciaux (filiale ou succursale de chaîne nationale ou internationale), des coloris autres pourront être autorisés sur des éléments de faible surface (acrotère, menuiseries, enseigne, etc.) et limités à la façade du bâtiment.
- Les toitures seront de même teinte que les parois voire de tonalité plus foncée.
- Les annexes devront être traitées au même titre que le bâtiment principal.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

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

Il sera notamment exigé :

- 3 places pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et les commerces,
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les activités.

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

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés et plantés, notamment la partie située entre les bâtiments et installations et la RN 106.

Des plantations d'alignements devront être prévues pour masquer les dépôts de matériaux.

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

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode de plantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole protégée afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement, à la modernisation et à la création d'exploitations.

Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

Une partie de la zone A est concernée par la zone centrale du Parc National des Cévennes. Dans cette zone, les projets sont soumis au décret du Parc et aux règles d'esthétique en découlant.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation agricole.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités dans la mesure où elles sont liées à l'activité agricole ;
- elles sont implantées soit dans le cadre du siège d'exploitation, soit regroupées à d'autres constructions préexistantes, soit exceptionnellement dans un site sans intérêt particulier dans lequel elles sont bien intégrées ;
- les constructions nouvelles abritant des animaux. Celles-ci devront être implantées à une distance de 100.00 mètres minimum par rapport aux zones U et AU. Cependant, des implantations à une distance minimale de 50.00 mètres pourront être autorisées si, d'une part, la réglementation le permet et, d'autre part, s'il existe déjà un ou plusieurs bâtiments d'élevage ou de stockage sur le site ;
- les installations classées liées à l'agriculture et à l'élevage dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances dans les zones d'habitation les plus proches ;
- les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les gîtes d'étape, les chambres d'hôtes, les fermes auberges à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes, ...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de caractéristiques et dimensions adaptées à la nature et à l'importance du projet et permettant de satisfaire aux

exigences de la sécurité et de mise en oeuvre des moyens de lutte contre l'incendie en toutes circonstances.

2- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

3- Le long des routes départementales, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie sur les caractéristiques de cet accès.

4- Dans tous les cas, le gestionnaire de la voie devra être consulté.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par des puits, forages ou captages, est admise à condition que celle-ci réponde à des critères de salubrité et que toutes les précautions soient prises pour la mettre à l'abri de toute contamination, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans la mesure où il est conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15.00 mètres de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas de problème au regard de la sécurité routière.

Le long des autres voies, un recul de 3.00 mètres minimum est imposé. Un recul plus important pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou afin de permettre des aménagements de la voie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7.50 mètres (R+1).

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 14.00 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage et du site.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

11.2 – Règles particulières

a) Implantation

Les terrains à trop forte pente seront évités de même que les lignes de crête. Des implantations dans les replis de terrain seront recherchées.

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains (implantation parallèle aux courbes de niveau, décalage de plates-formes, etc.). Les éventuels ouvrages de terrassement rendus nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

L'orientation sera étudiée en fonction des vents dominants.

Le bâtiment à construire ne doit pas s'opposer aux directions dominantes du bâti existant.

b) Toitures

1. Pour les constructions à usage d'habitation

- Constructions traditionnelles existantes:

On cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

- Constructions neuves:

On cherchera à utiliser le matériau de couverture traditionnel, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé et ne peut être inférieure à 45%.

Les toitures monopentes ou terrasses sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, vérandas, garages) et dans la mesure où elles sont accolées à un bâtiment principal.

2. Pour les autres constructions :

- Constructions traditionnelles existantes:

On cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

- Constructions neuves:

Le matériau de couverture sera de teinte ardoise ou lauze, d'aspect mat. Les teintes claires et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les toitures monopentes ou terrasses sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, garages) et dans la mesure où elles sont accolées à un bâtiment principal.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La couleur des façades est à rechercher dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment. Le rose, le jaune, le blanc et le gris ciment sont interdits.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation

- Constructions traditionnelles existantes:

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- Constructions neuves:

Les teintes claires et les matériaux réfléchissants sont interdits. Les contrastes forts sont proscrits: la tonalité de la façade doit s'harmoniser et se rapprocher de celle de la couverture.

Les bardages bois et métalliques sont autorisés. Le bois traité à coeur sera laissé brut, sans vernis, ni peinture, ni lasure. Le métal présentera une teinte moyenne ou sombre, se rapprochant des tonalités du paysage local.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les haies et plantations existantes seront conservées.

Des plantations de haies et bosquets seront réalisées devant les bâtiments importants afin d'en atténuer le volume et l'impact.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale rustique, favorable à l'avifaune, et leur choix et mode de plantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

Nh

Nj

NI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend une grande partie des terrains boisés.

Le secteur Nj concerne un secteur de jardins qu'il convient de maintenir en façade du bourg.

Le secteur Ns englobe le secteur instable des corniches du Causse Méjean et constitue une zone naturelle stricte dans laquelle toute nouvelle construction est interdite.

Certains secteurs N sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

Une partie de la zone N est concernée par la zone centrale du Parc National des Cévennes. Dans cette zone, les projets sont soumis au décret du Parc et aux règles d'esthétique en découlant.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

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

Sont admis sous conditions :

- les travaux d'aménagement ou d'entretien des bâtiments existants, sous réserve que les conditions de desserte et de service soient satisfaisantes et que le changement de destination ne soit pas susceptible de porter préjudice à l'activité de la zone ou de porter atteinte à la salubrité publique,
- Les carrières déjà existantes et leur extension dans une limite de 30% de la surface initiale, dans l'objectif d'intérêt général, sans grave risque de nuisance, d'impact sur l'environnement et le paysage.
- en dehors du secteur Ns, les extensions mesurées et les annexes des bâtiments existants, les travaux d'aménagement ou d'entretien de ces bâtiments, leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition que l'extension n'excède pas 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement,
- en dehors du secteur Ns, la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal dans la mesure où elle correspond à un besoin normal,
- dans le secteur Nj seulement, les abris de jardin isolés à condition que, par leur implantation et leur aspect, ils ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère du site environnant,

- en dehors du secteur Ns, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes, ...), sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par des puits, forages ou captages, est admise à condition que celle-ci réponde à des critères de salubrité et que toutes les précautions soient prises pour la mettre à l'abri de toute contamination, conformément à la réglementation en vigueur (cf. article L1321-1 à L1321-10 et R1321-1 à R1321-61 du code de la santé publique).

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque le raccordement à l'égout dans des conditions répondant aux normes sanitaires en vigueur n'est pas possible, un terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Pour la réhabilitation des bâtiments ne possédant pas le terrain nécessaire à la réalisation de cet assainissement, celui-ci pourra être réalisé exceptionnellement sur un terrain voisin avec l'accord du propriétaire.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 35.00 mètres de l'axe de la RN 106 pour les habitations et 25.00 mètres pour les autres constructions;
- 15.00 mètres de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas de problème au regard de la sécurité routière.

Le long des autres voies, un recul de 3.00 mètres minimum est imposé. Un recul plus important pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou afin de permettre des aménagements de la voie.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *"au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales"*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage et du site.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

11.2 - Règles particulières

a) Toitures

On cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé.

Les toitures monopentes ou terrasses sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, vérandas, garages) et dans la mesure où elles sont accolées à un bâtiment principal.

b) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La couleur des enduits éventuels est à rechercher dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment. Le rose, le jaune, le blanc et le gris ciment sont interdits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les haies et plantations existantes seront conservées.

Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces.

S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

CARACTERE DE LA ZONE Nh

La zone Nh est une zone de constructions regroupées en village ou hameau, ou bien de constructions isolées, dont la vocation originelle est l'agriculture et dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants.

Dans certains secteurs, des constructions nouvelles pourront être admises dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'animation des lieux.

Certains secteurs Nh sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

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

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières,
- Les caravanes isolées (article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (article R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les installations et travaux divers (article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Nh 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions:

- L'extension mesurée et les annexes des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique.
- L'artisanat de faible importance sous réserve que par leur nature, leur aspect et leur implantation, les bâtiments s'intègrent dans l'environnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de caractéristiques et dimensions adaptées à la nature et à l'importance du projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de mise en oeuvre des moyens de lutte contre l'incendie en toutes circonstances.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

Le long de la RN 106 et des routes départementales, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie sur les caractéristiques de cet accès.

Dans tous les cas, le gestionnaire de la voie devra être consulté.

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

4.2 – Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans la mesure où il est conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur.

4.3 – Réseaux divers

Les constructions sont raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

ARTICLE Nh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque le raccordement à l'égout dans des conditions répondant aux normes sanitaires en vigueur n'est pas possible, un terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Pour la réhabilitation des bâtiments ne possédant pas le terrain nécessaire à la réalisation de cet assainissement, celui-ci pourra être réalisé exceptionnellement sur un terrain voisin avec l'accord du propriétaire.

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

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile et ayant une vocation de liaison ou de distribution, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5.00 mètres de la limite d'emprise. Des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas de problème au regard de la sécurité routière.

Le long des voies de desserte, le choix de l'implantation sera adapté à l'implantation des bâtiments voisins et respectera le caractère dominant du secteur.

ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

ARTICLE Nh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux ou implantés en limite de parcelle. Leur intégration pourra être favorisée par la plantation de bouquets d'arbustes ou de haies.

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

à l'approche et à la mise en oeuvre des moyens de lutte contre l'incendie ;

à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE Nh 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7.50 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes (garages, abris, buanderies) ne devra pas excéder 4.00 mètres.

ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Règles générales

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales”*.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les tissus urbains étant en constante évolution, il s'agit non pas de les figer par une reproduction l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'oeuvre devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

11.2 – Règles particulières

a) Implantation

Les terrains à trop forte pente seront évités de même que les lignes de crête. Des implantations dans les replis de terrain seront recherchées.

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains (implantation parallèle aux courbes de niveau, décalage de plates-formes, etc.). Les éventuels ouvrages de terrassement rendus nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

Le bâtiment à construire ne doit pas s'opposer aux directions dominantes du bâti existant.

b) Toitures

- Constructions traditionnelles existantes :

On cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

- Constructions neuves:

On cherchera à utiliser le matériau de couverture traditionnel, tout matériau de substitution étant susceptible de dénaturer le caractère patrimonial du bâtiment. On utilisera de préférence la lauze de schiste ou l'ardoise épaisse de dimensions décroissantes de l'égout au faîtage, ou, en dernier recours, un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plane et de teinte s'apparentant à la lauze ou à l'ardoise incluse dans la masse.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en oeuvre du matériau utilisé et ne peut être inférieure à 45%.

Les toitures monopentes ou terrasses sont interdites, sauf pour les constructions de faible importance (annexes, vérandas, garages) et dans la mesure où elles sont accolées à un bâtiment principal.

c) Façades

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La couleur des façades est à rechercher dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment. Le rose, le jaune, le blanc et le gris ciment sont interdits.

ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.6.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

CARACTERE DE LA ZONE NI

La zone NI est essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.

Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions liées à ces activités dans la mesure où elles s'intègrent bien au site et n'ont pas pour effet d'altérer le caractère naturel des paysages.

Elle comprend :

- un secteur Nla réservé à l'accueil d'équipements collectifs et où les terrains de camping, de caravaning et d'hébergement sont interdits ; sont autorisées les aires de stationnements nécessaires aux activités publiques ou d'intérêt général (établissement scolaires, ...) dès lors qu'elles n'altèrent pas la qualité du site (leur intégration paysagère doit être prise en compte et valorisée).
- un sous-secteur Nlai concerné par des risques d'inondation liés aux crues du Tarn, où seuls les aménagements ne compromettant pas l'écoulement des eaux sont autorisés ;
- un secteur Nlb réservé pour l'implantation d'installations et équipements collectifs importants liés aux sports, aux loisirs, au tourisme (village vacances) ;
- un secteur Nlc réservé aux terrains de camping et de caravaning ;
- un secteur Nld réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Certains secteurs NI sont inondables et sont soumis aux prescriptions particulières du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 17/02/2000, annexé au présent PLU.

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

ARTICLE NI 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation et agricole, les lotissements, les carrières,
- les installations classées sauf en Nla
- les terrains de camping et de caravaning en Nla
- les murs de clôture pouvant faire obstacle à l'écoulement des crues en Nlai,
- les exhaussements de terrains, sauf ceux de nature à abaisser le risque collectif encouru en Nlai.

ARTICLE NI 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

En Nlc uniquement

L'aménagement des terrains de camping et de caravaning et les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et où des dispositions sont prises pour compenser les effets dommageables pour l'environnement.

En N1c et N1a

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la mesure où ils n'excèdent pas 30% de la surface de plancher. Toutefois, lorsque l'habitation existante présente une superficie très faible, la limite des 30% pourra être dépassée dans le cadre d'une mise aux normes minimales d'habitabilité, et ceci dans le strict respect du caractère architectural traditionnel.
- La construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal dans la mesure où elle correspond à un besoin normal.
- Les constructions destinées à des équipements sportifs, de loisirs ou de détente dans la mesure où elles s'intègrent bien aux éléments constitutifs du paysage et n'altèrent pas son caractère dominant.
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (aire de jeux, parc public de stationnement) ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et le paysage et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aménagement de la zone.

En N1a uniquement

Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et le paysage et à condition que toutes les dispositions sont prises pour compenser les nuisances susceptibles d'être produites dans les zones d'habitat les plus proches ;

Sont autorisées les aires de stationnements nécessaires aux activités publiques ou d'intérêt général (établissement scolaires, ...) dès lors qu'elles n'altèrent pas la qualité du site (leur intégration paysagère doit être prise en compte et valorisée).

En N1ai uniquement

- Les murs de clôture à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.
- Les installations sportives sous réserve du respect des prescriptions suivantes, ces dernières étant conçues de manière à ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des crues et à préserver la sécurité des biens et des personnes. Pour ce faire, elles seront non couvertes, simples, limitées et robustes.
- Les bâtiments sanitaires ou vestiaires dans la mesure où aucune solution alternative permettant une implantation en dehors de la zone inondable n'existe et sous réserve du respect des prescriptions suivantes : le bâtiment devra être conçu de manière à ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de crue et à préserver la sécurité des biens et des personnes. Pour ce faire, il conviendra de rechercher une implantation la mieux adaptée possible, une surface au sol la plus réduite possible, un niveau du premier plancher situé au-dessus de la côte de référence.
- Les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve du respect du règlement du plan de prévention des risques inondations (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral n°00-356 du 17 février 2000. Dans le cas où ces deux règlements seraient incompatibles, celui du PPRi prime sur le règlement d'urbanisme.

En Nlb uniquement

- La construction de résidences de loisirs (type village de vacances) et d'équipements collectifs liés au caractère de la zone à condition de constituer un ensemble intégré et adapté au site et que les équipements d'accompagnement participent à la composition ou à la restructuration du paysage.
- Les constructions destinées à des équipements sportifs, de loisirs ou de détente dans la mesure où elles s'intègrent bien aux éléments constitutifs du paysage et n'altèrent pas son caractère dominant.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning et les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et où des dispositions sont prises pour compenser les effets dommageables pour l'environnement.
- Les opérations, les constructions et les aménagements autorisés doivent porter sur des terrains dont la superficie est supérieure ou égale à 5 000 m².
- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En tout état de cause, la surface affectée à ces constructions sera moins importante que celle affectée à l'activité et devra être adaptée aux besoins réels.
- Les installations et travaux divers prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (aire de jeux, parc public de stationnement) ainsi que les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et le paysage et dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'aménagement de la zone.
- Les installations classées liées au fonctionnement de la zone.

En Nld uniquement

Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N13 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de caractéristiques et dimensions adaptées à la nature et à l'importance du projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de mise en oeuvre des moyens de lutte contre l'incendie en toutes circonstances.

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie ;
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.

Le long de la RN 106 et des routes départementales, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie sur les caractéristiques de cet accès.

Dans tous les cas, le gestionnaire de la voie devra être consulté.

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans la mesure où il est conforme à la réglementation en vigueur (cf. Arrêt du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1.2kg/j de DB05).

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

ARTICLE NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En N1b

Les utilisations du sol autorisées doivent concerner des terrains ayant une superficie minimum de 5000 m².

En N1a, N1c et N1d

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25.00 mètres de l'axe de la RN 106 ;
- 15.00 mètres de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas de problème au regard de la sécurité routière.

Le long des autres voies, un recul pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou afin de permettre des aménagements de la voie.

ARTICLE NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR

De par leur taille, leur implantation, leur volumétrie et leur aspect, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales jointes en annexes au présent Règlement.

ARTICLE NI 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues dans la mesure du possible ou, le cas échéant, replantées.

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes, ainsi que l'aménagement des abords et le programme de plantations correspondant.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics seront masquées des vues par un écran paysager.

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.

Dans le secteur Nlai, les plantations d'arbres seront espacées d'au moins 6.00 mètres et seront régulièrement élaguées au moins jusqu'au niveau altimétrique de la crue de référence, afin de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux du Tarn.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.3.