

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
À URBANISER**

## Dispositions applicables aux zones IIIAU / IIAU / IAU

*Il s'agit de zones naturelles peu ou non encore urbanisées et insuffisamment équipées.*

*Elles sont destinées à une urbanisation organisée, et leur ouverture à la construction est soumise à des conditions.*

*Conformément à l'article R.123-6, les différentes zones à urbaniser se distinguent par leurs conditions d'ouverture :*

- **La zone III AU**, qui correspond aux extensions du **quartier des Olivettes**, sera ouverte à l'urbanisation dès la réalisation des équipements publics nécessaires à la zone.
- **La zone III AUa**, prévue en assainissement non-collectif, qui correspond aux extensions du quartier du **hameau de Falguières**, sera ouverte à l'urbanisation dès la réalisation des équipements publics nécessaires à la zone.
- **La zone II AU**, qui correspond à l'aménagement du **quartier de Combes Dases**, principal quartier d'extension de la Commune, sera ouverte à l'urbanisation par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, PAE...), qui prévoit les équipements nécessaires à la zone.  
*L'opération d'aménagement devra porter sur au moins le tiers de sa surface et avec un minimum de 35 logements.*
- **La zone I AU**, qui correspond à l'**extension du quartier de Lastreau**, est conditionnée à la révision du PLU et à réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC...), d'au moins 30 logements, qui prévoit les équipements nécessaires et la réalisation d'une ceinture aménagée contre l'incendie entre les bois et la zone à urbaniser.

*En attendant la réalisation des équipements ou des aménagements prévus, seule l'extension de constructions existantes à la publication du P.L.U. est permise sous conditions.*

## **I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2, notamment :**

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation autorisée,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

### 2-1 Avant la réalisation des équipements ou des aménagements prévus à l'article AU 2-2 ne sont autorisés que :

- L'extension des habitations existantes en continuité de celles-ci est autorisée, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> de surface hors brute (S.H.O.B.).

Dans le cas de pièces habitables, l'extension sera conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'un assainissement respectant la réglementation en vigueur et les préconisations du zonage d'assainissement communal.

- Par ailleurs, en plus des surfaces admises à l'alinéa ci-dessus, la réalisation des annexes suivantes aux habitations existantes, sont autorisées dans un rayon de 30m de celles-ci et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère:
  - garages dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface hors brute (S.H.O.B.) par unité foncière,
  - abris jardins dans la limite de 15m<sup>2</sup> S.H.O.B. par unité foncière,
  - piscines d'une aire de 100m<sup>2</sup> avec des annexes bâties de 20m<sup>2</sup> S.H.O.B. par unité foncière,
- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

### 2-2 Les occupations et utilisations du sol admises à l'article AU 2-3 seront autorisées sous les conditions suivantes :

- **Zone III AU des Olivettes** : création d'une voirie publique revêtue, création des réseaux (notamment le raccordement au réseau d'assainissement et la gestion du ruissellement) et aménagement d'une ceinture aménagée contre l'incendie entre les bois et la zone à urbaniser du côté de l'éperon de Camp-Long.
- **Zone IIIAUa du hameau de Falguière** : réalisation d'une voirie publique de desserte de l'ensemble de la zone, et des réseaux d'alimentation. La zone est prévue en assainissement autonome.
- **Zone II AU de Combes Dases** : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, PAE...), qui prévoit les équipements nécessaires à la zone (aménagement d'une voirie publique avec voie de desserte permettant le bouclage D907/D983, et voirie de maillage, réalisation ou extension des réseaux, organisation d'implantations coordonnées)).  
L'opération d'aménagement devra porter sur au moins le tiers de la surface de la zone, et comporter un minimum de 35 logements.

- **Zone I AU du quartier de Lastreau** : révision du PLU et réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC...), d'au moins 30 logements, qui prévoit les équipements nécessaires, des implantations coordonnées et la réalisation d'une ceinture aménagée contre l'incendie entre les bois et la zone à urbaniser. Cette ceinture aura une largeur de 50m, sera débroussaillée (avec une mise à distance des houppiers) et accessible depuis la voirie.

## **2-3 Lorsque les conditions énoncées à l'article 2-2 auront été remplies, les constructions, installations et travaux divers suivants seront autorisés:**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration,
  - de bureaux,
  - d'artisanat, à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
  - d'entrepôt liées à une occupation du sol permise, à condition que leur surface n'excède pas la surface de l'occupation principale,
  - de commerce (autre que restauration) à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède pas une superficie de 300m<sup>2</sup> de surface de vente par unité commerciale.
- Les annexes aux occupations autorisées (annexes fermées, garages, locaux techniques, abris ouverts, abris de jardins, piscines...),
- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles répondent aux besoins usuels des habitants et des usagers de la zone et qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public et aux équipements d'infrastructure, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les clôtures.

*Lorsque les conditions énoncées à l'article AU 2-2 auront été remplies, les constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes ne seront plus assujetties aux limitations énoncées à l'article AU 2-1.*

## 2-4 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

### 2-4-1 Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies, situées le long des berges des valats et des ruisseaux hors périmètres de crues

Afin de préserver les champs d'écoulement des eaux de pluie, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures, **sont interdites** dans une emprise de :

- **20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Boisseson,**
- **15 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Brion,**
- **7 mètres de part et d'autre des berges pour les autres valats.**

#### **Seuls sont autorisés:**

- o Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- o Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- o Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

### 2-4-2 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

La prise en compte du risque d'inondation conduit en premier lieu à ne pas développer d'urbanisation dans les zones inondables par débordement de cours d'eau délimitées par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique (crue centennale).

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés:**

l'édification de nouvelles constructions dans les dents creuses des secteurs urbanisés sera tolérée sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mesures globales de réduction de la vulnérabilité (installations électriques descendantes, matériaux insensibles à l'eau...).

Les équipements pour population à caractère vulnérable (crèche, maison de retraite, clinique, école, collège...) ou les équipements nécessaires à la gestion de la crise (casernes de pompiers, de gendarmerie....) sont à exclure de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

## 2-4-3 Dans les périmètres de crues décennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés**:

- Les constructions permettant de limiter la vulnérabilité du bâti existant (création de plancher refuge...);
- Des extensions très modérées en emprise (20 m<sup>2</sup> maximum pour l'habitat et 20% pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles) et un calage au-dessus de la côte de référence des éventuelles surfaces habitables nouvelles

## 2-4-4 Dans les périmètres soumis à un risque d'instabilité des pentes repérés sur les documents graphiques :

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain, les constructions et affouillements à réaliser dans ces périmètres sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- Les tailles de parcelles devront être suffisamment importantes pour faciliter les aménagements et les accès, sans créer des ouvrages abrupts.
- Les VRD et les conceptions d'aménagement et architecturales « colleront » au mieux à la topographie actuelle sans penser à envisager des terrassements et talus importants, limités à 2 m de hauteur. Les sous-sols complets ou semi-enterrés de hauteur élevée qui engendreront des terrassements de plus de 2 m de hauteur seront exclus. Les accès qui nécessiteront des modifications importantes du terrain (déblais/remblais supérieurs à 2 m) seront interdits.
- Une bonne gestion des eaux de ruissellement est le garant d'une stabilité durable. A titre indicatif et les exemples ne sont pas exhaustifs, les vidanges sauvages de piscine dans la nature seront interdites. De même, les châteaux seront obligatoires pour récolter les eaux de toiture qui devront être acheminées vers un exutoire public adapté.

## 2-5 Rappels

*Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*

*Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.*

## II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences des besoins des constructions projetées, notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain et limiter au maximum les terrassements.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Tout accès nouveau, hors agglomération, est interdit sur la RD 907 et la RD 260.  
Tout nouvel accès sur les autres routes départementales est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie départementale.

Les opérations d'ensemble devront par ailleurs, réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

### **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

#### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4-2 Eaux usées**

##### **4-2-1 IIIAUa Falguières**

En l'absence de réseau public, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

L'installation devra également être conforme aux stipulations techniques du zonage d'assainissement communal (filiales préconisées notamment).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

## 4-2-2 Autres secteurs

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

Toutefois, dans l'attente de la réalisation des réseaux d'eaux usées publics, il pourra être admis, dans le cas de l'extension de constructions existantes un raccordement provisoire à un assainissement autonome répondant aux normes et réglementation en vigueur.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

## 4-3 Eaux pluviales

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

Les rejets sauvages (type vidange de piscine) sont interdits.

Pour les seuls besoins extérieurs des constructions, il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

Chaque zone devra prévoir pour les parties collectives la rétention des eaux pluviales, Dans chaque parcelle, chaque pétitionnaire devra intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément au règlement d'assainissement du département du Gard.

A ce jour, le règlement impose une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

## 4-4 Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, ne devront pas être apparents sur la construction.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.



## ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Non-réglémenté en zone AU en assainissement collectif

5-2 Dans la zone IIIAUa en assainissement non-collectif (hameau de Falguières), la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500m<sup>2</sup>.

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

6-1 **Les constructions seront implantées préférentiellement le long d'une voie de desserte**, à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.

6-2 **Dans le cadre d'une opération d'ensemble**, ces implantations seront précisées sur le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

6-3 **Les portes de garage** seront en retrait de 5m minimum de la voie.

6-4 **Hors agglomération, le long des routes départementales**, les constructions doivent être implantée au moins à :

- 15 m par rapport à l'axe des RD907 et RD260 et
- 10m de l'axe par rapport à l'axe de toutes les autres routes départementales.

6-5 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

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

7-1 Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Non réglémenté.

## ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol des constructions ne devra excéder :

- 30 % de la surface du terrain en zone IIIAU (les Olivettes) ou IIIAUa (Falguières)
- 50 % de la surface du terrain en zone IIAU (Combe Dases) ou IAU (Lastrau)

9-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **9,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage** de la toiture.

10-2 Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche de 10 mètres.

10-3 N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, machinerie d'ascenseur, chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation), à condition :

- que ces annexes soient traitées avec le plus grand soin.
- qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 mètres,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11-1 Règle générale

Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront intégrés dans le projet d'ensemble et le projet architectural de chaque pétitionnaire.

La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles : constructions, à la surface d'assise réduite avec des volumes hauts et étroits (le premier corps de bâtiment est généralement implanté dans le sens de la pente et le second lui est perpendiculaire).

Le faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.

La hauteur de la construction est au moins égale à sa largeur ».

**Sur les terrains de pente supérieure à 10%, la hauteur de la construction sur le pignon principal devra être au moins égal à sa largeur.**

## 11-2 Implantation et rapport au terrain naturel

L'implantation privilégiera une bonne insertion dans le site :

- **L'implantation respectera au maximum le terrain naturel : terrassements restreints pour la construction comme pour les voies d'accès, protection des bancels, protection des parties boisées.**
- **Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords (voies d'accès et autres) devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;**
- L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact sur l'environnement du tracé de la voie d'accès interne à la parcelle.
- Les bancels existants et les arbres majeurs seront préservés.
- Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. L'implantation des constructions se fera en référence aux volumes traditionnels cévenols (surface d'assise réduite pour des volumes souvent hauts et étroits, implantation première dans le sens de la pente avec plain-pied aux différents niveaux, aménagements extérieurs par mur en soutènement, couverts de treilles et autres pergolas).
- Les mouvements de terre importants sont interdits y compris pour la création de rampes d'accès. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche.
- La création de plateformes isolées ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement est interdite.
- Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction. Leur hauteur sera limitée, hors impossibilité technique, à 1,8m ;
- Dans le secteur des Olivettes, les sous-sols complets ou semi-enterrés de hauteur élevée qui engendreront des terrassements de plus de 2 m de hauteur seront exclus. Les accès nécessiteront des modifications importantes du terrain (déblais/remblais supérieurs à 2 m) seront interdits.

## 11-3 Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les enduits fins ( finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé..) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration.

Les volets apparents en façades seront en bois.  
Le fenêtres, volets et tous éléments de parement en PVC sont à éviter.  
Les fenêtres et éléments en aluminium devront être laqués.

Les garde-corps constitués de balustres (balustrades) sont proscrits.

La couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes permettant une bonne insertion dans le paysage : ocre rompu, gris-ocre à gris sable.

Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits.

## 11-4 Toitures

Les toitures seront de préférence en bardeau de bois, tuile de terre cuite ou béton, lauze de schiste, zinc. Les tôles ondulées en acier galvanisé doivent être laqués. Les tôles ondulées à base de ciment et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.

Les terrasses et toitures-terrasses, les dispositifs d'éclairage en toiture, peuvent être autorisées s'ils sont justifiées par le parti architectural. Dans ce cas, les surfaces des toitures-terrasses devront être végétalisées ou revêtues d'un matériau de protection (terre cuite, bois).

## 11-5 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

## 11-6 Traitements des annexes et des éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction.

Les cuves de stockage devront être enterrées

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis la voie publique.

Les locaux techniques devront faire partie du projet architectural. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

## 11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées de haies vives.

Cette haie pourra être doublée par un grillage de 1 m de hauteur maximum. En limite sur rue, ce grillage sera implanté côté jardin.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au ruissellement de l'eau.  
Les murs de clôture maçonnés y compris les murs bahuts support de clôture sont interdits.

## **ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12-1 Dispositions générales**

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- 2 places au minimum par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat où il n'est exigé qu'une seule place,
- 1 place par chambre d'hôtel et par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les établissements d'enseignement :
  - du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
  - du second degré : 2 places par classe,
- établissements pour adultes : 5 places par classe,
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
- pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux mentionnés ci-dessus) : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

### **12-2 Modalités d'application**

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

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions précédentes n'auront pas à être appliquées.

## 12-3 Stationnement des deux roues

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, d'une surface minimum de :

10 m<sup>2</sup> pour 1000 m<sup>2</sup> de SHON.

## ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

**Un minimum de 60% des espaces libres de constructions devra être traité en espaces verts.**

La disposition précédente ne s'applique pas obligatoirement aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### 13-2 Plantations et aménagements paysagers

- Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.
- Il sera planté un arbre de haute tige d'essence feuillue locale (châtaignier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier, ...) par tranche de 1000m<sup>2</sup>
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup>, et faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- D'une manière générale, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Dans le cadre d'opération d'ensemble (type lotissement ou groupe d'habitation) portant sur une étendue égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public doivent être créés avec un minimum de 1/10° du terrain concerné.

## III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à :

- **1,00 en zone IIIAU (les Olivettes) ou IIIAUa (Falguières)**
- **1,50 en zone IIAU (Combe Dases) ou IAU (Lastrau)**

14-2 Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements publics