

L'ATELIER GOASMAT / ARNOLD architectes dplg - urbanistes
AMUNATEGUI, architecte-urbaniste associé
211 Grand'rue 30270 Saint-Jean du Gard

.....%,fY'a cX]ZVU]cb'a Uj'&\$%&

.....%,fY'a cX]ZVU]cb'g]a d`]ZfY'f]b'&\$%&

.....5 hY'Yf'Xf5 fW]hYWi fY'YhXfi fVUb]ga Y

.....D\]]ddY'@C-BH9F '\$\$\$'Ba9G'

Modification n°2 - février 2025 /
Crouzet Urbanisme

DÉPARTEMENT DU GARD

**COMMUNE DE SAINT-
JEAN-DU-GARD**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Pièce n°5

Projet arrêté le

7 Novembre 2008

Projet approuvé le

16 Juillet 2009

SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 : Champ d'application territorial du plan
- Article 2 : Portée respective du règlement a l'égard des autres législations ou réglementations relatives a l'occupation des sols
- Article 3 : Division du territoire en zones
- Article 4 : Adaptations mineures
- Article 5 : Reconstruction après sinistre
- Article 6 : Impossibilité de réaliser les places de stationnement
- Article 7 : Participation des constructeurs
- Article 8 : Emplacements réservés
- Article 9: Rappels des dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables à la zone UC
- Dispositions applicables à la zone UF
- Dispositions applicables à la zone UL

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Dispositions applicables aux zones III AU et II AU
- Dispositions applicables à la zone III AUF

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Dispositions applicables à la zone N

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique au territoire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD (30).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14 , R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU,
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité: le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées,...
- Les emplacements réservés dont la liste figure en annexe,
- Les règles de lotissement ou zone d'aménagement d'ensemble approuvées dont les dispositions seraient plus contraignantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones d'urbanisation (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettres majuscules (ex. : UA, UB, ...).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. UCa et Np...).

Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.

Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.121-1, des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, si les bâtiments sont situés dans des périmètres d'exposition au risque d'inondation (crue décennale ou centennale) la reconstruction est interdite; dans les autres périmètres d'exposition au risque, la reconstruction devra être réalisée en intégrant les dispositions nécessaires pour en réduire la vulnérabilité.

ARTICLE 6 : IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement qui est fixée par le conseil municipal, conformément à L.332-7-1.

ARTICLE 7 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 8 : EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L 123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

La loi SRU a ouvert en outre la possibilité d'instituer (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme), en zone urbaine, des servitudes consistant:

- A interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini,
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général ou espaces verts, avec une délimitation des terrains concernés, mais sans mentionner de localisation précise.

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques et la liste figure en annexe.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve.

En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9: RAPPELS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- **Dispositions applicables aux constructions neuves (articles R.421-1 à 12) :**

Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20m²,
- Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12m,
- Les ouvrages et accessoires de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

Sont soumis à déclaration préalable en mairie :

- Les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à 20m²,
- Les habitations légères de loisirs dont la surface hors œuvre nette (SHON) est supérieure à 35m² et qui sont implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 (parcs résidentiels de loisirs, camping, village vacances,...)
- Les constructions , autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2m²,
- Les ouvrages et accessoires de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volt,
- Les murs dont la hauteur est supérieure ou égale à deux mètres,
- Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m⁸⁰,
- Les chassis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1m⁸⁰ et 4m, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés par unité foncière,
- Les clôtures conformément à la décision du conseil municipal prise concomitamment avec l'arrêt du PLU.

Sont notamment dispensés de toute formalité :

le mobilier urbain, les caveaux dans l'enceinte d'un cimetière, les murs de soutènement, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, les ponts, infrastructure portuaire ou aéroportuaire, les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.

• **Dispositions applicables aux constructions existantes (articles R.421-13 à 12)**

Sont soumis à permis de construire :

- Les travaux sur une construction existante ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés,
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment existant, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- Les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
- les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Sont soumis à déclaration préalable en mairie :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment extérieur,
- Les changements de destinations,
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à 2m² et inférieure ou égale à 20m² et les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10m² de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

• **Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol (articles R.421-18 à 25)**

Sont soumis à permis d'aménager:

- Les lotissements créant plus de deux lots et les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- La création ou l'aménagement d'un parc résidentiel de loisir ou village de vacances,
- Les travaux dans un camping, ayant pour effet ou un parc résidentiel, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de 50 unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une construction, dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,

Sont soumis à déclaration préalable:

- Les autres lotissements,
 - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager,
 - L'installation en-dehors des terrains de camping ou des parcs résidentiels, d'une caravane pendant une durée de plus de 3 mois par an,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir de 10 à 49 unités,
 - Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une construction, dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m²,
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
 - Les aires d'accueil des gens du voyage,
- **Les travaux ayant pour objet de démolir tout ou une partie d'une construction** sont soumis à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir prise concomitamment avec l'arrêt du PLU (articles R.421-26 à 29).
 - **Toute opération de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice protégé au titre des Monuments historiques** (classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire) est soumise à autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente après accord de l'Architecte des bâtiments de France, conformément à l'article L.621-31 du Code du patrimoine.
 - **Les installations classées pour la protection de l'environnement** sont soumises ou à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976.
 - Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à **l'autorisation de défrichement** prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue, auprès de la DDAF préalablement à la délivrance du permis.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine avec un bâti dense, construit en ordre continu, caractéristique d'un centre ancien.

Cette zone est destinée à accueillir les diverses fonctions traditionnelles d'un centre urbain : commerces, services, bureaux, équipements publics, logements et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine), hôtels et hébergement temporaire...

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage unique d'entrepôt,
- L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 17 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UA 2,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux d'une construction permise dans la zone.

1-2 Interdictions liées à l'existence de risques naturels:

Dans **ces périmètres**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA2-2 sont interdites.

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

2-1 Sont soumises à conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
 - sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les installations classées soumises à déclaration n'occasionnant pas de nuisance pour la vie urbaine. Exceptionnellement, même s'ils sont soumis à autorisation préfectorale :
 - les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou à une station-service,
 - les garages de réparation des voitures automobiles,
 - les installations indispensables à l'exercice d'activités médicales et paramédicales,

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

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.

2-2-1 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 Boissezon,**
- **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:

- 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,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-2 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.), dans les dents creuses des secteurs urbanisés seuls sont autorisés le changement de destination des bâtiments existants régulièrement édifiés et l'édification de nouvelles constructions, sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mettre en œuvre des 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 (caserne de pompiers, de gendarmerie....) sont à exclusion de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

2-2-3 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 m² 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

2-3 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 UA 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.

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

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

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

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 aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le 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.

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 UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,

Non réglementé.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6-2 Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée pour préserver la morphologie d'une rue, notamment :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

6-3 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

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

7-1 **Dans une bande de 15 mètres** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement (limite du domaine public ou alignement qui s'y substitue), les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

7-2 **Au-delà d'une bande de 15 mètres** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions (ou parties de construction) peuvent être implantées :

- sur la limite, si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin,

- sur la limite, en l'absence de construction mitoyenne, lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure à 4m,
- en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit (L=H), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 4 mètres.

7-3 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 15m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, il n'est pas fixée de règle.

Au-delà de la bande de 15 mètres, toute construction nouvelle devra avoir une emprise maximale de 50 % du terrain restant.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions devra s'adapter en fonction de la hauteur du contexte bâti mitoyen existant

10-2 La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 14,5 mètres au faitage**, sauf adaptation en fonction d'un contexte bâti mitoyen existant de hauteur supérieure.

10-2 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

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs-pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Dans les autres cas, elle doit être évitée ou justifiée par un traitement avec un matériau de façade valorisant (pierre, bois...)

Dans le cadre de restauration et extension de bâtiments existants, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ou être justifiée par un parti architectural permettant une bonne insertion urbaine.

11-3 Eléments de modénature

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes tels que bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres ou d'angle...

11-4 Matériaux de façade

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 clôtures.

En restauration de bâtiments existants, les façades seront revêtues par un enduit à la chaux plutôt qu'en pierre rejointoyée sauf justification liée au contexte.

Dans tous les cas (restauration ou construction neuve), on préférera les enduits fins (finition talochée ou grattée). Les enduits rustiques (finition écrasée ou jetée) sont proscrits.

Les encadrements de fenêtres seront réalisés soit :

- en pierre de taille
- avec un marquage peint de couleur blanche.

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

Les volets en façades seront de préférence en bois.

Les bois (volets, fenêtres...) seront plutôt peints que lasurés.

Les garde-corps, pergolas seront de préférence en serrurerie métallique, finition peinte.

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les fenêtres en aluminium seront laquées.

11-5 Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile canal.

Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural, et revêtues avec un matériau de finition.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

11-6 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 et de l'espace public.

11-7 Commerces

Les façades de locaux de commerce doivent être conçues en harmonie et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ils sont situés.

11-8 Locaux techniques

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.

Les antennes et paraboles sont interdites en façade.

Les ouvrages de ventilation, de climatisation et autres équipements techniques sont interdits en saillie de la façade visible depuis l'espace public.

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La clôture sur espace public doit être constituée de l'un des dispositifs suivants :

- grillage doublé par une haie vive (implantation de la haie en limite de l'espace public),
- grille en serrurerie métallique,
- clôture en bois ou en treillis de bois,
- mur en pierre apparente,
- mur en maçonnerie enduite.

Les grillages nus visibles depuis la rue ou les murs en maçonnerie enduite sont interdits sur l'espace public.

Les clôtures autres que végétales, ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UA 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 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- 1 place au minimum par logement,
- 1 place par chambre d'hôtel et par 5 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² 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.

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

12-2 Modalités d'application

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.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces libres, verts et de pleine terre

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, 50 % au moins de la superficie du terrain restant doit être traitée en espace libre (espace non occupé par les constructions), dont 30 % doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 – Plantations et aménagements paysagers

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m², 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.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Dispositions applicables à la zone UC
--

Il s'agit d'une zone urbaine avec un bâti de densité moyenne, construit en ordre discontinu.

Cette zone est destinée à accueillir les diverses fonctions traditionnelles d'un centre : commerces, services, bureaux, équipements publics, logements et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine), hôtels et hébergement temporaire.

Elle est appelée à contenir les extensions du développement urbain du noyau central, avec des bâtiments qui peuvent être relativement hauts et implantés avec une certaine densité.

La zone comprend un secteur UCc lié à une activité économique.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage unique d'entrepôt,
- L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 17 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UC 2,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux d'une construction permise dans la zone ou à la mise en valeur du paysage.
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux et réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle, qu'ils relèvent ou non du régime des installations classées.

1-2 Interdictions liées à l'existence de risques naturels:

Dans **ces périmètres**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC2-2 sont interdites.

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

2-1 Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage de commerce (autre que restauration) à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède pas une superficie de 300m² de surface de vente par unité commerciale.
Toutefois, en UCc, il n'est pas fixé de limites sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain des constructions. A cette fin, leur volumétrie, le choix des matériaux et des couleurs, ainsi que leurs aménagements extérieurs devront permettre leur intégration dans l'environnement urbain.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
 - sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les installations classées soumises à déclaration n'occasionnant pas de nuisance pour la vie urbaine.
Exceptionnellement, même s'ils sont soumis à autorisation préfectorale :
 - les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou à une station-service,
 - les garages de réparation des voitures automobiles,
 - les installations indispensables à l'exercice d'activités médicales et paramédicales,

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

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:

2-2-1 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:

- 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,
- 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.

2-2-2 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.), dans les dents creuses des secteurs urbanisés seuls sont autorisés le changement de destination des bâtiments existants régulièrement édifiés et l'édification de nouvelles constructions, sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mettre en œuvre des 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 (caserne de pompiers, de gendarmerie...) sont à exclure de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

2-2-3 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:**

- o Les constructions permettant de limiter la vulnérabilité du bâti existant (création de plancher refuge...).
- o Des extensions très modérées en emprise (20 m² 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

2-3 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 UC 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.

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

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

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.

**ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

Tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Eau potable

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

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

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.

Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le 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.

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

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 UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6-1 **les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 4m minimum de l'alignement** (limite du domaine public actuel ou projeté).

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 à 10m de l'axe par rapport à l'axe de toutes les autres routes départementales.

6-2 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 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies.

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 ($L=H/2$), 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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol des constructions ne devra excéder **50 %** de la surface du terrain.

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

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 12,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 14,5 mètres au faîtage.

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 UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs-pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. Dans les autres cas, elle doit être évitée ou justifiée par un traitement avec un matériau de façade valorisant (pierre, bois...)

Dans le cadre de restauration et extension de bâtiments existants, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ou être justifiée par un parti architectural permettant une bonne insertion urbaine.

11-3 Eléments de modénature

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres ou d'angle...

11-4 Matériaux de façade

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 clôtures.

En restauration de bâtiments existants, les façades seront revêtues par un enduit à la chaux plutôt qu'en pierre rejointoyée sauf justification liée au contexte.

Dans tous les cas (restauration ou construction neuve), on préférera les enduits fins (finition talochée ou grattée). Les enduits rustiques (finition écrasée ou jetée) sont proscrits.

Les encadrements de fenêtres seront réalisés soit :

- en pierre de taille
- avec un marquage peint de couleur blanche.

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

Les volets en façades seront de préférence en bois.

Les bois (volets, fenêtres..) seront plutôt peints que lasurés.

Les garde-corps, pergolas seront de préférence en serrurerie métallique, finition peinte.

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les fenêtres en aluminium seront laquées.

11-5 Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile canal.

Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural, et revêtues avec un matériau de finition.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

11-6 Descentes d'eaux pluviales

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

11-7 Commerces

Les façades de locaux de commerce doivent être conçues en harmonie et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ils sont situés.

11-8 Locaux et équipements techniques

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.

Les antennes et paraboles sont interdites en façade.

Les ouvrages de ventilation, de climatisation et autres équipements techniques sont interdits en saillie de la façade visible depuis l'espace public.

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La clôture sur espace public doit être constituée de l'un des dispositifs suivants :

- grillage doublé par une haie vive (implantation de la haie en limite de l'espace public),
- grille en serrurerie métallique,
- clôture en bois ou en treillis de bois,
- mur en pierre apparente,
- mur en maçonnerie enduite.

Les grillages nus visibles depuis la rue ou les murs en maçonnerie enduite sont interdits sur l'espace public.

Les clôtures autres que végétales, ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UC 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 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- 1,5 place au minimum par logement (calcul arrondi à l'unité inférieure), 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 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² 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 :

5 m² pour 1000 m² de SHON.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

40% 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 1000m²
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m², 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 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public doivent être créés avec un minimum de 1/10^e du terrain concerné.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à **1,50**.

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

Dispositions applicables à la zone UD

Il s'agit d'une zone de faible densité, avec des constructions en ordre discontinu dispersé.

Cette zone est destinée à accueillir les logements et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine), les hébergements temporaires, les équipements publics ou d'intérêt collectif qui assurent un accueil du public.

La zone comprend :

- *un secteur UDa où l'assainissement autonome est autorisé,*
- *un secteur UDb adapté à l'ancien lotissement de Généri et à son quartier,*
- *un secteur UDC pour les zones destinées à accueillir des activités de service et de commerce.*

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les établissements à usage commercial de plus de 800 m² de surface de vente,
- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage unique d'entrepôt,
- L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 17 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UD 2,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux d'une construction permise dans la zone ou à la mise en valeur du paysage.
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux et réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle, qu'ils relèvent ou non du régime des installations classées.

1-2 Interdictions liées à l'existence de risques naturels:

Dans **ces périmètres**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UD2-2 sont interdites.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 Sont soumises à conditions particulières :**

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
 - sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les installations classées soumises à déclaration n'occasionnant pas de nuisance pour la vie urbaine. Exceptionnellement en zone UDc, même s'ils sont soumis à autorisation préfectorale :
 - les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou à une station-service,
 - les garages de réparation des voitures automobiles,
 - les installations indispensables à l'exercice d'activités médicales et paramédicales,
 - les locaux de préparation et traitement de produits alimentaires.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

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:

2-2-1 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 Boissesson,**
- **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:

- 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,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-2 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.), dans les dents creuses des secteurs urbanisés seuls sont autorisés le changement de destination des bâtiments existants régulièrement édifiés et l'édification de nouvelles constructions, sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mettre en œuvre des 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 exclusion de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

2-2-3 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 m² 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

2-2-4 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.

2-3 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.

2-4 Secteur UDb : en secteur UDd, il ne pourra être réalisé plus de deux constructions à usage d'habitation par terrain ou unité foncière.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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.

Il ne pourra être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse. Cette règle ne s'applique pas au secteur UDb

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.

ARTICLE UD 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

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire sauf en zone UDa.

En UDa, 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 (filières préconisées notamment).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le 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 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.

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

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 UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5-1 En dehors des secteurs UDa, il n'est pas fixé de règles.

5-2 En secteur UDa, qui relève de l'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est de 1500m².

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux :

- extensions non habitables de constructions existantes,
- extensions habitables de constructions existantes pouvant justifier du raccordement à un assainissement respectant la réglementation et les normes en vigueur,
- constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UD 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 Les portes de garage seront en retrait de 5m minimum de la voie.

6-3 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.

6-4 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 UD 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 4 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30 %** de la surface du terrain
- 9-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 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, à l'exception du secteur UDb dans lequel la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres au point le plus haut
- 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 UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

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.

Le faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.

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.
- 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

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

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 clôtures.

En restauration de bâtiments existants, on privilégiera les **enduits à la chaux plutôt que la pierre rejointoyée.**

Dans tous les cas (restauration ou construction neuve), les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé..) sont interdits.

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

Les volets en façades seront de préférence en bois.

Les bois (volets, fenêtres..) seront plutôt peints que lasurés.

Les garde-corps, pergolas seront de préférence en serrurerie métallique, finition peinte.

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les fenêtres en aluminium seront laquées.

11-4 Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile canal, en lauze de schiste ou bardeau de bois.

Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural, et sous condition d'un traitement soigné, soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

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.

La clôture doit être constituée de l'un des dispositifs suivants :

- grillage doublé par une haie vive (implantation extérieure en limite de l'espace public),
- grille en serrurerie métallique,
- clôture en bois ou en treillis de bois,
- mur en pierre apparente.

Les grillages nus visibles depuis la rue sont interdits.

Les clôtures autres que végétales, ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

ARTICLE UD 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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² 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 m2 pour 1000 m2 de SHON.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

50% 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 1000m2
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m2, 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 m2, 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 UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à : **1** pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDb dans lequel le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Cette zone est destinée à accueillir les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, et relevant éventuellement du régime des installations classées.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article UF 2 ci-dessous.

Sont interdites notamment les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

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

2-1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - d'industrie et d'artisanat,
 - de bureaux, de commerce et d'entrepôt liées à une activité autorisée, à condition que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités d'industrie et d'artisanat,
 - d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une activité autorisée, sous réserve que les locaux réservés à cet usage ne dépassent pas 100m² de SHON par unité foncière.
- Les annexes aux occupations autorisées (garages, locaux techniques, abris ouverts,...),

- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure.
- La réalisation, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement à usage d'industrie et d'artisanat, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, à condition 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,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs et jardins,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

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:

2-2-1 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:

- 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,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-2 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.), dans les dents creuses des secteurs urbanisés seuls sont autorisés le changement de destination des bâtiments existants régulièrement édifiés et l'édification de nouvelles constructions, sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mettre en œuvre des 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 exclusion de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

2-2-3 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 m² 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

2-2-4 Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains :

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain, les zones des **travaux miniers anciens** sont déclarées **inconstructibles**. Seuls des aménagements limités, réduisant la vulnérabilité des bâtiments existants, sont autorisés.

2-3 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 UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3-1 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.
- 3-2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.
- 3-3 Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
- 3-4 La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3-5 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.

ARTICLE UF 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

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

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 aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le 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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront 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.

ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.

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.

6-2 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 UF 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 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 L'emprise maximale des constructions est fixé à **60 %** du terrain d'assiette (ou du lot à bâtir).
- 9-2 Dans tous les cas, l'emprise maximale des constructions doit permettre la réalisation sur le terrain des aménagements en matière de rétention des eaux conformément aux dispositions de l'article 4.
- 9-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 Pour les activités, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.
- 10-2 Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
- 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.
- 10-4 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

11-2 Toitures

Les toitures seront revêtues de préférence de tuiles canal, bois, métal laqué.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.

Si des édicules techniques sont implantés en toiture, ils doivent être traités de manière discrète et le moins visible depuis la voie publique.

Ils seront implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Ils doivent être intégrés dans un volume fermé ou masqués par des dispositifs à claire-voie.

11-3 Façades

Les façades en bardage métallique seront laquées.

On localisera, de manière préférentielle, les ouvertures et les percements dans les façades donnant sur l'espace public.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les façades principales.

11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les chéneaux et descentes d'eau pluviales devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

11-5 Matériaux :

Les matériaux et leur traitement devront être peu nombreux et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les matériaux tels que briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, les clôtures ou les aménagements extérieurs.

11-6 Couleurs

Les couleurs devront être peu nombreuses et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

La coloration d'éléments particuliers (costières d'angle, auvent, fenêtres...) devra être réalisée dans la même teinte que la façade.

11-7 Les locaux techniques

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 Les clôtures

Les clôtures autres que végétales ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- Clôtures en bois ou en treillis de bois,

- Grille en métal peint ou grillage plastifié, sous réserve de plantation d'une haie vive (il est d'ailleurs préférable d'implanter le grillage entre une double haie vive, de manière à le rendre peu perceptible),
- Haie vive seule.

11-9 Espaces extérieurs

Les quais de chargement et les places de stationnement extérieur ne seront pas, dans la mesure du possible, situés devant les façades donnant sur l'espace public.

Dans le cas contraire, l'aménagement devra être intégré à un projet paysager.

ARTICLE UF 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 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: 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.

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.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.

Les limites en bordure de voie ou les marges de retrait par rapport aux voies, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, composées d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence feuillue locale (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier,) pour 50 m².

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de la zone est fixé à **0,5**.

Dispositions applicables à la zone UL

Cette zone correspond aux secteurs qui accueillent ou qui sont destinés à accueillir des grands équipements collectifs.

Les logements associés au fonctionnement des équipements sont autorisés.

Les activités commerciales et de services, les bureaux y sont admis car ils peuvent jouer un rôle complémentaire aux équipements.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 17 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UL 2.
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux d'une construction permise dans la zone ou à la mise en valeur du paysage.

1-2 Interdictions liées à l'existence de risques naturels:

Dans **ces périmètres**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UL2-2 sont interdites.

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

2-1 Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage de logements et de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple : logement de gardien, logement de fonction, logement des scolaires ou stagiaires).

2-2 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:

2-2-1 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:

- 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,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-2 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 (cru 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.), dans les dents creuses des secteurs urbanisés seuls sont autorisés le changement de destination des bâtiments existants régulièrement édifiés et l'édification de nouvelles constructions, sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mettre en œuvre des 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.

2-2-3 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 m² 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.

2-3 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 UL 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.

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.

ARTICLE UL 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

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

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 aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le 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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront 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.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.

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.

6-2 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 UL 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.

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

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage de la toiture.
- 10-2 Toutefois dans le cas d'une construction mitoyenne de hauteur supérieure, la hauteur maximale pourra être la hauteur de la construction existante.
- 10-1 Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche de 10 mètres.
- 10-2 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

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

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.

11-3 Façades

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

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 clôtures.

Dans ce cas, on préférera les enduits fins (finition talochée ou grattée) que rustique (finition écrasée ou jetée).

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les éléments en aluminium seront laqués.

11-4 Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile canal, en lauze de schiste ou bardeau de bois.

Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural, et sous condition d'un traitement soigné, soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

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 Locaux techniques

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.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures autres que végétales ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- Clôtures en bois ou en treillis de bois,
- Muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive,

- Grille en métal peint ou grillage plastifié, sous réserve de plantation d'une haie vive (il est d'ailleurs préférable d'implanter le grillage entre une double haie vive, de manière à le rendre peu perceptible),
- Haie vive seule.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Règles 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.

Il est exigé :

- 1,5 place au minimum par logement,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 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 (nombre de places, nature des véhicules), 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...).

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.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité.

12-2 Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, avec une surface minimum de :
5 m² pour 1 000 m² de SHON

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13-1 Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.
- 13-2 Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m², et faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- 13-3 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.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

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

Dispositions applicables aux zones IIIAU / IIAU / IAU, sauf aux zones IIAUg et IIAUh, dont le règlement est défini aux pages AU-14 et suivantes

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 50m² 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 20m² de surface hors brute (S.H.O.B.) par unité foncière,
 - abris jardins dans la limite de 15m² S.H.O.B. par unité foncière,
 - piscines d'une aire de 100m² avec des annexes bâties de 20m² 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 300m² 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:

- 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,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- 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 m² 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 1500m².

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 m² 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 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² 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 m² pour 1000 m² 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 1000m²
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m², 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 m², 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

ZONES IIAUG ET IIAUH

La zone IIAUg est à vocation principale d'équipements collectif ou d'intérêt général, elle comprend notamment le terrain d'implantation de la nouvelle gendarmerie et des logements des personnels.

La zone IIAUh est à vocation principale d'habitat.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sous réserve du respect des OAP sous le régime de la compatibilité.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Intégration des risques

Les zones IIAUH et IIAUG sont partiellement concernées par un aléa de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de cet aléa sont définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

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

Article IIAUG IIAUH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination :
 - Agricole,
 - Forestière,
 - Artisanale,
 - Industrielle,
 - Commerciale,
 - Hôtelière,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols, sauf exceptions définies à l'article IIAUG IIAUH 2.

Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Article IIAUG IIAUH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies à l'alinéa ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures.

Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone IIAUg et IIAUh sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives aux zones IIAUg et IIAUh) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article IIAUG IIAUH 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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

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

Les modalités d'accès et de desserte des zones IIAUG IIAUH devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article IIAUG IIAUH 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux pluviales :

Pour les surfaces imperméabilisées sur les terrains d'assiette des constructions :

- soit les dispositifs d'infiltration seront réalisés à la parcelle,
- soit le dispositif d'infiltration propre à une opération d'aménagement d'ensemble sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales ou partie des eaux pluviales non traitées sur le terrain d'assiette des logements.

Les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 100 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en revêtement imperméable. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

On se reportera au « **Guide Pratique Pluvial Urbain** » d'Alès Agglomération pour la prise en compte détaillée des eaux pluviales, qui prévoit des recommandations et mesures techniques en matière de compensation à l'imperméabilisation des sols et de préservation des écoulements de surface et des passages d'eaux.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

Article IIAUG IIAUH 5 - superficie minimale des terrains constructibles

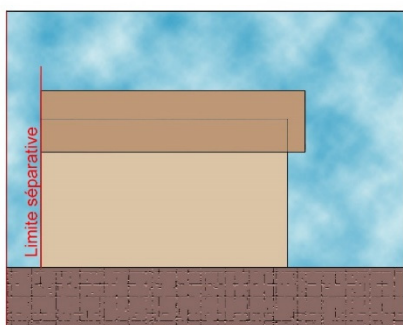
Non réglementé.

Article IIAUG IIAUH 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques communales ou en limite des voies privées ouvertes à la circulation.

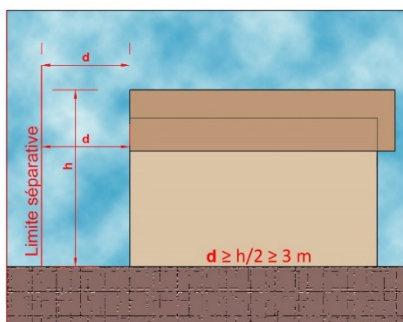
Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la R.D.907. **Toutefois**, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article IIAUG IIAUH 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Ou



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- Les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin). Leur volume est limité à 50 m³.

Article IIAUG IIAUH 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article IIAUG IIAUH 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,60.

Article IIAUG IIAUH 10 - hauteur maximale des constructions

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

Dans le secteur IIAUg, la hauteur maximale des bâtiments à usage de logements est fixée à 12 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 9 mètres en cas de toit plat. La hauteur maximale des bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10,5 m.

Dans le secteur IIAUh, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Cette hauteur maximale est ramenée à 7,5 mètres en cas de toit plat.

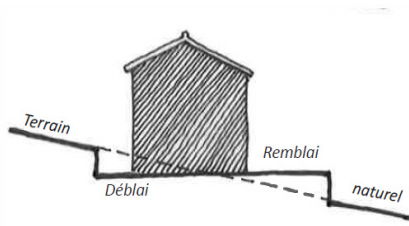
Article IIAUG IIAUH 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

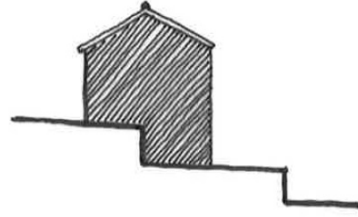
Pour les constructions à usage d'habitation :

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront en pierres jointoyées ou enduits. Leur hauteur maximale est fixée à 2 m.



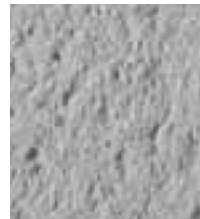
Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais



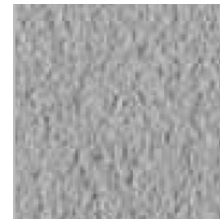
Terrain en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
 - soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
 - soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

Structures d'enduits

- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.



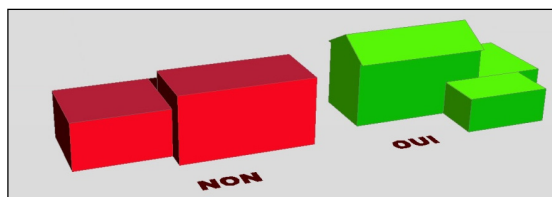
Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).

- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



Couvertures de toitures

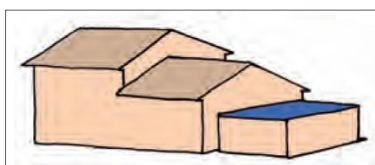
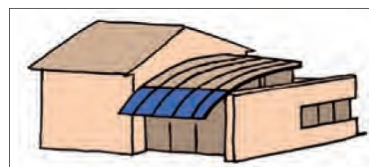
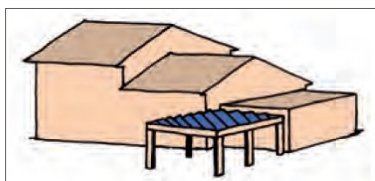
- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, **l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés, sauf dans le cas de toits plats. La hauteur maximum entre la tuile et le haut du panneau ne devra pas excéder 150 mm.**

Si l'implantation de panneaux solaires sur les toitures principales d'une maison est autorisée, les panneaux seront mieux intégrés s'ils sont moins visibles depuis le domaine public et depuis les vues lointaines. Il est ainsi conseillé :

- d'adosser les panneaux à la maison si le terrain et l'exposition le permettent. Par exemple, une treille qui abriterait la terrasse ou la voiture dont les brise-soleil seraient des lames en panneaux photovoltaïques,
- de profiter des volumes en toitures terrasses adossés à la maison pour y placer l'installation photovoltaïque,
- de concevoir pour une extension ou pour un projet de construction neuve, une architecture qui intègre dès le départ les panneaux solaires.



Dispositifs conseillés.

Source : CAUE

Clôtures des logements

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

- **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,6 m maximum. Cette hauteur ne prend pas en compte la hauteur des éventuels murs de soutènement.
- **Sur les limites séparatives**, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Cette hauteur ne prend pas en compte la hauteur des éventuels murs de soutènement. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
 - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
 - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
 - Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).

Climatisation

- Les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (herbe, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article IIAUG IIAUH 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum :

Constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 2 places de stationnements minimum au-delà.

Il est imposé aussi un nombre une place de parkings communs pour 3 logements minimum dans la zone IIAUh.

Les parkings seront enherbés (passages des roues exclus) ou en revêtements perméables et naturels de type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés. Les revêtements bitumineux, en ciment, béton ou ses dérivés sont proscrits, sauf pour créer des stationnements sur des pentes moyennes supérieures à 10%. Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif aidé par l'Etat.

Il n'est pas fixé de règle de stationnement pour les constructions à usage d'intérêt général ou d'équipement collectif.

Article IIAUG IIAUH 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter



Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AUFA

Il s'agit d'une zone naturelle peu ou non encore urbanisée et insuffisamment équipée, destinée à accueillir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service, sous la forme d'une urbanisation organisée.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC...) qui prévoit les équipements nécessaires à la zone (voirie publique et réseaux).

L'opération devra comprendre un schéma d'aménagement et un cahier de prescriptions architecturales et paysagères favorisant une bonne intégration dans le site.

La zone est soumise à l'assainissement autonome.

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

ARTICLE AUF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article AUF 2 ci-dessous.

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

2-1 Les occupations et utilisations du sol admises à l'article AUF 2-2 seront autorisées sous les conditions suivantes :

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC...) qui prévoit les équipements nécessaires à la zone (voirie publique et réseaux).

L'opération devra comprendre un schéma d'aménagement et un cahier de prescriptions architecturales et paysagères favorisant une bonne intégration dans le site.

2-2 Lorsque les conditions énoncées à l'article 2-1 auront été remplies, les constructions, installations et travaux divers suivants seront autorisés:

- Les constructions à usage :
 - d'industrie et d'artisanat,
 - de bureaux, de commerce et d'entrepôt liées à une activité autorisée, à condition que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités d'industrie et d'artisanat,

II AUfa

- Les annexes aux occupations autorisées (garages, locaux techniques, abris ouverts,...),
- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure,
- La réalisation, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement à usage d'industrie et d'artisanat, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, à condition 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,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs et jardins,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-3 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 AUF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3-1 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.
- 3-2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

II AUfa

- 3-3 Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
- 3-4 La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE AUF 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

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 (filières préconisées notamment).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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.

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 le 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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront 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.

ARTICLE AUF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500m², pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 Les constructions pourront être implantées 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 ;
 - 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 AUF 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 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 L'emprise maximale des constructions est fixé à **30 %** du terrain d'assiette (ou du lot à bâtir).

II AUfa

- 9-2 Dans tous les cas, l'emprise maximale des constructions doit permettre la réalisation sur le terrain des aménagements en matière de rétention des eaux conformément aux dispositions de l'article 4.
- 9-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 Pour les activités, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **8 mètres** au faîtage.
- 10-2 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.
- 10-4 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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.

11-3 Toitures

Les toitures seront à **2 ou 4 pentes**.

Si des édicules techniques sont implantés en toiture, ils doivent être traités de manière discrète et le moins visible depuis la voie publique.

II AUfa

Ils seront implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.
Ils doivent être intégrés dans un volume fermé ou masqués par des dispositifs à claire-voie, de même qualité que les façades.

11-4 Façades

On localisera, de manière préférentielle, les ouvertures et les percements dans les façades donnant sur l'espace public.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les couleurs devront être peu nombreuses et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

La coloration d'éléments particuliers (costières d'angle, auvent, fenêtres...) devra être réalisée dans la même teinte que la façade.

11-5 Descentes d'eaux pluviales

Les chéneaux et descentes d'eau pluviales devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

11-6 Matériaux

Les matériaux et leur traitement (aspect, couleur etc.) devront être peu nombreux et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les matériaux tels que briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, les clôtures ou les aménagements extérieurs.

11-7 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 Les clôtures

Les clôtures autres que végétales ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- Clôtures en bois ou en treillis de bois,

II AUfa

- Grille en métal peint ou grillage plastifié, sous réserve de plantation d'une haie vive (il est d'ailleurs préférable d'implanter le grillage entre une double haie vive, de manière à le rendre peu perceptible),
- Haie vive seule.

11-9 Espaces extérieurs

Les quais de chargement et les places de stationnement extérieur ne seront pas, dans la mesure du possible, situés devant les façades donnant sur l'espace public. Dans le cas contraire, l'aménagement devra être intégré à un projet paysager.

ARTICLE AUF 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 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La surface de stationnement est limitée à 50% des espaces non-construits et seront plantés (voir § 13).

Les stationnements devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère depuis la D907 et la D260 et ne pourront être aménagés devant la façade principale du bâtiment donnant sur la voirie publique.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: 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.

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.

ARTICLE AUF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un minimum de 50% des espaces non-construits devra être planté.

Les limites en bordure de voie ou les marges de retrait par rapport aux voies, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, composées d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essence feuillue locale (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier,) pour 50 m².

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de la zone est fixé à **0,5**.

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone A

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2-1 Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitant, sont autorisées, dans la limite de 200m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N) par exploitation, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 100m du siège ou du bâtiment principal de l'exploitation avec un souci d'intégration à l'environnement.
- Les locaux destinés à la transformation ou à la vente des produits de la ferme à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation et en demeure l'accessoire, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient éloignées de plus de 100m des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et des habitations de tiers,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des zones U, AU et des habitations de tiers sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les autres occupations et utilisations du sols directement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

- Les équipements de service public 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 ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure.
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes 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 agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

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

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

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:

- 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,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-2 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.

2-2-3 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 m² 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

2-3 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, classés ou inscrits et des sites inscrits.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

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.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

4-2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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 (filières préconisées notamment).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le 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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront 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.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Non-réglémenté en zone d'assainissement collectif

5-2 En zone d'assainissement non-collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500m².

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

6-1 Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.

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.

6-2 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 A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 4 mètres.

7-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglémenté.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglémenté.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10-1 Règle générale**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage de la toiture.

10-2 Pour les bâtiments d'exploitation

La hauteur maximale des constructions et installations, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8 mètres au faîtage de la toiture, excepté pour les silos dont la hauteur pourra atteindre 20 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11-1 Règle générale**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

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.

11-3 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

11-4 Matériaux de façade

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

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.

Dans ce cas, on préférera les enduits fins (finition talochée ou grattée) que rustique (finition écrasée ou jetée).

Les bardages en bois sont recommandés, à condition qu'ils soient laissés apparents seront laissés à griser ou lasurés avec un ton neutre.

Les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les éléments en PVC sont proscrits.

Les éléments en aluminium seront laqués.

11-5 Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile canal, en lauze de schiste ou bardeau de bois.

Les bardages métalliques sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les matériaux bitumineux ou équivalents, les matériaux à base de fibro-ciment ne doivent pas rester apparents.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

11-6 Couleurs

Les couleurs devront être peu nombreuses et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

11-7 Descentes d'eaux pluviales

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

11-8 Locaux techniques

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.

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures autres que végétales ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- Clôture en bois ou en treillis de bois, doublé d'une haie vive,
- Muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive,
- Grille en métal peint ou grillage plastifié, sous réserve de plantation d'une haie vive
- Haie vive seule.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.

13-2 Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

13-3 Les dépôts de matériaux seront masqués par un aménagement paysager adéquat (plantation d'une haie vive...).

13-4 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.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette comprend :

- *un secteur Nt, qui correspond à un secteur à vocation d'activités de loisirs, d'hébergement hôtelier et de plein air et d'équipements sportifs, avec un sous-secteur Nta soumis à l'assainissement autonome ;*
- *un secteur Np, qui correspond à des secteurs protégés en raison de leur importance paysagère.*

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2, notamment les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2-1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

2-1-1 Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les clôtures.

2-1-2 Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Np

- Les aménagements et les ouvrages nécessaires à l'exploitation de la forêt.

2-1-3 Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Np et Nt

- 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 50m² de surface hors brute (S.H.O.B.) et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.
- 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 40m² de surface hors brute (S.H.O.B.) par unité foncière,
 - abris jardins dans la limite de 15m² de S.H.O.B. par unité foncière,
 - piscines d'une aire de 100m² avec des annexes bâties de 20m² de S.H.O.B. par unité foncière
- Le changement d'affectation d'un bâtiment présentant un intérêt architectural en vue de créer une habitation est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, de justifier d'un accès carrossable, d'une alimentation en eau potable, en énergie électrique et d'un assainissement aux normes et à condition de réaliser une zone tampon de 50m débroussaillée autour de la construction. Elle pourra s'accompagner d'une extension, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50m² de S.H.O.N. et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.
- L'installation du siège d'une exploitation agricole dans une construction existante à la date de publication du P.L.U. à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour qu'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage,
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des zones U, AU et des habitations de tiers et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et qu'elles soient réalisées avec des matériaux de qualité (bois, pierre, béton enduit,...).
- D'autres constructions nécessaires à une exploitation agricole ne relevant pas des installations classées sont autorisées en périphérie d'une zone A ou du siège d'une exploitation agricole installée en zone N, à condition qu'elles ne comprennent pas de locaux d'habitation, qu'elles soient réalisées avec des matériaux de qualité (bois, pierre, béton enduit,...) et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement paysager ;

2-1-4 Dans le secteur Nt

- Les constructions à usage d'hébergement de tourisme et d'activités de restauration,
- Les constructions nécessaires aux activités de formation,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements de la zone.
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations de loisirs,
- Les installations nécessaires aux aires de jeux et de sports ouverts au public,

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et aux nuisances

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:

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

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.

2-2-2 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.

2-2-3 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 m² 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

2-2-4 Dans le périmètre de protection des alentours de la station d'épuration

Afin de prévenir les nuisances que pourraient occasionner la station d'épuration, **seuls sont autorisés** :

- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public et leurs annexes à condition que la surface des ces dernières n'excède pas 40m².

2-2-5 Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains :

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain, les zones des **travaux miniers anciens** sont déclarées **inconstructibles**.

Seuls des aménagements limités, réduisant la vulnérabilité des bâtiments existants, sont autorisés.

2-3 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.

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de la Vigère font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire).

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

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.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée conformément au Règlement Sanitaire Départemental, pour la potabilité et le débit (minimum de 3 m³ par jour et par logement supplémentaire) .

Cette disposition ne s'applique pas aux petites extensions aux bâtiments existants pouvant justifier d'une alimentation suffisante en eau potable.

4-2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

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 au Schéma Directeur d'Assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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 aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le 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.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5-1 Non-réglémenté en zone d'assainissement collectif

5-2 En zone d'assainissement non-collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500m².

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

6-1 Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.

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.

6-2 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 N 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.

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

Non réglémenté

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglémenté

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 8 mètres au faîtage de la toiture.
- 10-2 Toutefois, dans le cadre de l'extension d'une construction existante, la hauteur maximale de l'extension pourra déroger à la disposition précédente, sans être supérieure à la hauteur de la construction existante.
- 10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11-1 Règle générale**

La restauration des mas se fera avec les mêmes matériaux, appareillages et couleurs que le bâtiment existant.

L'extension contiguë devra permettre une bonne insertion architecturale avec le volume initial et une bonne insertion paysagère.

11-2 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

11-3 Matériaux de façade

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

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

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.

Les bardages en bois sont autorisés, à condition qu'ils soient laissés sans traitement à griser ou lasurés avec un ton neutre.

Les fenêtres seront en bois ou en métal laqué.

Les chéneaux et descentes pluviales seront intégrés par leur couleur et leur matière (zinc prépatiné ou cuivre prépatiné).

Les éléments en PVC sont proscrits.

11-4 Toitures

Les toitures seront de préférence en lauze de schiste ou bardeau de bois.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

11-5 Couleurs

Les couleurs devront être peu nombreuses et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

11-6 Descentes d'eaux pluviales

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

11-7 Locaux techniques

Les locaux techniques devront faire partie du projet architectural. Les coffrets techniques être intégrés à la façade ou à la clôture.

11-8 Clôtures

Sont préconisés les dispositifs de clôture suivants :

- Haie vive,
- Grillage et poteaux bois
- Clôture en bois ou en treillis de bois,
- Muret de maçonnerie de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive,

Les clôtures autres que végétales ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.

13-2 Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

En Nt le C.O.S. est fixé à 0,15.

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de règle.