

Département du Gard
Gard Rhodanien

CHUSCLAN



Modification du Plan Local d'Urbanisme

I _ Modifications diverses
des règlements

Exposé des motifs et
traduction réglementaire



CROUZET URBANISME
4 impasse Les Lavandins- 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation
Octobre 2021

SOMMAIRE

Objectifs poursuivis.....	1
Contexte juridique.....	1
Modifications du règlement écrit concernant les possibilités d’occupation du sol.....	2
1. Suppression des Coefficient d’Occupation des Sols.....	2
a. Exposé des motifs.....	2
b. Traduction réglementaire	2
Modifications du règlement écrit sur les conditions d’occupation et d’utilisation du sol	3
1. Suppression des règles relatives à la taille minimale des terrains en zone A.....	3
a. Exposé des motifs.....	3
b. Traduction réglementaire	3
2. Modification des articles UB3, IIAU3, A3 et N3 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées)	3
a. Exposé des motifs.....	3
b. Traduction réglementaire	4
3. Implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques en zone UA (article UA6)....	5
a. Exposé des motifs.....	5
b. Traduction réglementaire	5
4. Modification des articles UB6 et IIAU6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).....	7
a. Exposé des motifs.....	7
b. Traduction réglementaire	8
5. L’implantation des constructions en limites séparatives en zone UA (article UA7).....	9
a. Exposé des motifs.....	9
b. Traduction réglementaire	10
6. L’implantation des constructions en limites séparatives en zone UB (article UB7).....	11
a. Exposé des motifs.....	11
b. Traduction réglementaire	11
7. Modification des articles A6 et N6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)	13
a. Exposé des motifs.....	13
b. Traduction réglementaire	14
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	15
8. Modification de l’article UB9 et de l’article IIAU9 (Emprise au sol des construction)	16
a. Exposé des motifs.....	16

b. Traduction réglementaire	16
9. Modification de la règle de hauteur en zone UA (article UA10)	16
a. Exposé des motifs.....	16
b. Traduction réglementaire	17
10. Modification de l'article UB10 et de l'article IIAU 10 (hauteur des constructions)	17
a. Exposé des motifs.....	17
b. Traduction réglementaire	18
11. Modification de l'article A10 (hauteur des constructions).....	18
a. Exposé des motifs.....	18
b. Traduction réglementaire	18
12. Modifications de l'article UB 12 et de l'article IIAU12 (obligation de réaliser des aires de stationnement).....	19
a. Exposé des motifs.....	19
b. Traduction réglementaire	19
13. Modification des articles 13 de toutes les zones (obligations de réaliser des espaces libres et des plantations).....	20
a. Exposé des motifs.....	20
b. Traduction réglementaire	20
14. Intégrations de dispositions destinées à une meilleure cohabitation entre urbanisation et exploitation viticole en zones Ub et IIAU	20
a. Exposé des motifs.....	20
b. Traduction réglementaire	21
Modification de l'article Ub 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)	22
Modification de l'article IIAU7 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)..	22
Modification des articles Ub 13 et IIAU 13 (obligations de réaliser des espaces libres et des plantations)	23
15. modification de l'obligation de maintenir en herbe ou en surfaces non imperméabilisées une partie du terrain d'assiette des constructions en zone IIAU.....	25
a. Exposé des motifs.....	25
b. Traduction réglementaire	26
Modifications du règlement écrit relatives à l'aspect extérieur des constructions (articles 11 des différentes zones)	27
1. Exposé des motifs.....	27
a. Modifications diverses des articles 11	28
b. Modifications relatives à la gestion des toits plats	32
c. Modifications relatives à la hauteur des clôtures	32
2. Traductions réglementaire	33
a. Gestion des toits plats.....	33

b. Modifications relatives à la hauteur des clôtures	34
c. Traduction réglementaire « avant – après » intégrant l'ensemble des modifications des articles 11 38	
Modifications du règlement écrit relatives à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	51
1. Dans toutes les zones, modification de la rédaction des articles relatifs aux ouvrages techniques d'intérêt collectif.....	51
a. Exposé des motifs et traduction réglementaire	51
2. Modification des articles IIAU1 (occupations et utilisations du sol interdites et IIAU2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières)	52
a. Exposé des motifs.....	52
b. Traduction réglementaire	53
3. Reclassement de la zone IIAU des Abeilles en zone Ub.....	55
a. Exposé des motifs.....	55
b. traduction réglementaire	57
4. Dans les zones urbaines UB et IIAU, interdiction des bâtiments à usage forestier et des éoliennes... 58	
a. Exposé des motifs.....	58
b. Traduction réglementaire	58
5. Modification de l'article N2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières).....	58
a. Exposé des motifs.....	58
b. Traduction réglementaire	59
6. Introduction des dispositions de la loi « ELAN » en zone agricole.....	59
a. Exposé des motifs.....	59
b. Traduction réglementaire	60
Modifications du règlement écrit relatives à la gestion du risque nucléaire.....	61
1. Exposé des motifs.....	61
a. Situation et préconisations principales en terme de gestion de l'urbanisation au voisinage du site nucléaire de Marcoule.....	61
2. Traduction réglementaire.....	64
Traduction dans le PLU actuel des objectifs de maîtrise de l'urbanisation au voisinage des INB.....	64

OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs de la modification du PLU sont :

- la mise à jour d'un certain nombre de dispositions du règlement écrit qui ne sont plus applicables au regard des évolutions du code de l'urbanisme (comme l'abrogation des Coefficients d'Occupation des Sols par exemple, imposée par la loi ALUR de 2014). Par souci de transparence et de cohérence avec la loi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU,
- la clarification, l'explicitation et la modification de dispositions du règlement, pour à la fois faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et mieux traduire les souhaits de la commune. Les modifications proposées du règlement relèvent toutes d'évolutions mesurées ou d'adaptations qui découlent du retour d'expérience de la mise en pratique du PLU, de l'application « au quotidien » du règlement.
- le reclassement en zone urbaine de zones A Urbaniser du PLU en vigueur, désormais construites ou quasi entièrement construites.

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une révision, d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées,
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits,
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite,
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications des règlements écrits et graphiques, nécessaires à l'intégration des objectifs poursuivis respectent les conditions décrites ci-dessus. Dès lors, la procédure de modification du PLU peut être engagée telle qu'elle est décrite aux articles L153-41 à L153-43 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

1. SUPPRESSION DES COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

a. Exposé des motifs

Les COS permettaient de limiter la surface de plancher des constructions projetées en fonction de la surface de leur terrain d'assiette. Sa définition (simplifiée ici) était la division de la surface de plancher par celle du terrain d'assiette. Ainsi, avec un COS de 0,2, il était possible de réaliser au maximum 200 m² de surface de plancher sur un terrain de 1000 m², par exemple (ou 100 m² de surface de plancher sur un terrain de 500 m² pour prendre un autre exemple).

Afin de favoriser la densification de l'espace bâti, notamment dans l'objectif de privilégier la construction de logements au sein des quartiers d'habitation existants, déjà artificialisés et ainsi limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles pour construire, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR) a abrogé les Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Cette disposition était d'application immédiate, nonobstant les règlements de PLU affichant un COS. Elle s'applique donc depuis 2014 dans la commune. Ici il s'agit donc simplement de mettre à jour le règlement, en supprimant les références aux COS.

b. Traduction réglementaire

Dans les zones où un COS avait été défini :

- Les zones UB (*les zones UB comprennent des quartiers d'urbanisation récente de densité moyenne qui assurent la transition du centre village avec les espaces naturels et agricoles ou qui sont nettement individualisés du centre ancien. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. Les zones UB sont équipées de façon satisfaisante en réseaux publics*).
- Les zone IIAU (*les zones IIAU sont principalement destinées à accueillir des constructions à usage d'habitat, de commerces et d'activités compatibles avec la vie urbaine (sauf la zone IIAU des Abeilles, destinée à équipements publics et collectifs mais désormais entièrement urbanisée)*).

à l'article 14 du règlement de la zone UB et du règlement de la zone IIAU, apparaîtra désormais la mention «non réglementé».

Articles UB14 et IIAU14 – Coefficient d'Occupation des Sols	Articles UB14 et IIAU14 – Coefficient d'Occupation des Sols
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 à l'exception du périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule où il est fixé à 0,15. Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols, applicable à la date de la division, sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet. Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions des bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.	Non réglementé.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT SUR LES CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

1. SUPPRESSION DES REGLES RELATIVES A LA TAILLE MINIMALE DES TERRAINS EN ZONE A

a. Exposé des motifs

Depuis la loi ALUR, l'article 5 ne doit plus être réglementé, y compris pour des questions relatives à l'assainissement non collectif.

b. Traduction réglementaire

Article A5 – taille minimale des terrains	Article A5 – taille minimale des terrains
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Cet article n'est pas réglementé, toutefois la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif suivant le schéma communal d'assainissement.	Non réglementé.

2. MODIFICATION DES ARTICLES UB3, IIAU3, A3 ET N3 (CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES)

a. Exposé des motifs

L'article UB3 et l'article IIAU3 indiquent notamment que : « *les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements* ».

Cette interdiction permet en théorie de refuser un permis de construire en zone constructible, sur la base de conditions de desserte qui ne relèvent pas de règles applicables au terrain d'assiette lui-même (et ne dépendent donc pas du pétitionnaire). En outre, en zone urbaine, la desserte des terrains par des voies et réseaux suffisamment dimensionnés est réputée acquise et la règle actuelle est donc en contradiction avec ce principe, en permettant de refuser un permis de construire pour défaut de voirie.

Il est donc nécessaire de supprimer cette règle.

L'article UB3, les articles A3 et N3 indiquent aussi que « *les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres* ». L'article IIAU 3 reprend la même règle, mais avec une largeur minimale de 5 m au lieu de 6.

Il n'est pas possible d'appliquer des règles "par anticipation", (ici en anticipant un classement dans le domaine public). Par ailleurs, sans précision, la largeur de 6 m (ou de 5 m en zone IIAU) est très importante s'il s'agit de la bande de roulement seulement de la voirie (ce qui n'est pas précisé). Plus largement, une règle indiquant que la largeur de la voie doit être adaptée à son usage suffit et permet des adaptations au cas par cas, toujours dans le respect des conditions d'accès minimales des véhicules de secours ou de lutte contre l'incendie.

Il est donc proposé de supprimer cet alinéa.

b. Traduction réglementaire

Paragraphe de l'article UB3 et de l'article IIAU3 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées et justifications de ces évolutions
Accès ➤ [...] Voiries ➤ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. ➤ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adapté aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. ➤ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements. ➤ Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres (5 mètres pour la zone IIAU).	Accès ➤ [...] Voiries ➤ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. ➤ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adapté aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. ➤ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements. ➤ Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres (5 mètres pour la zone IIAU).

Paragraphe des articles A3 et N3 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées
Accès [...] Voiries ➤ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. ➤ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; ➤ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. ➤ Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.	Accès [...] Voiries ➤ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. ➤ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; ➤ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. ➤ Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.

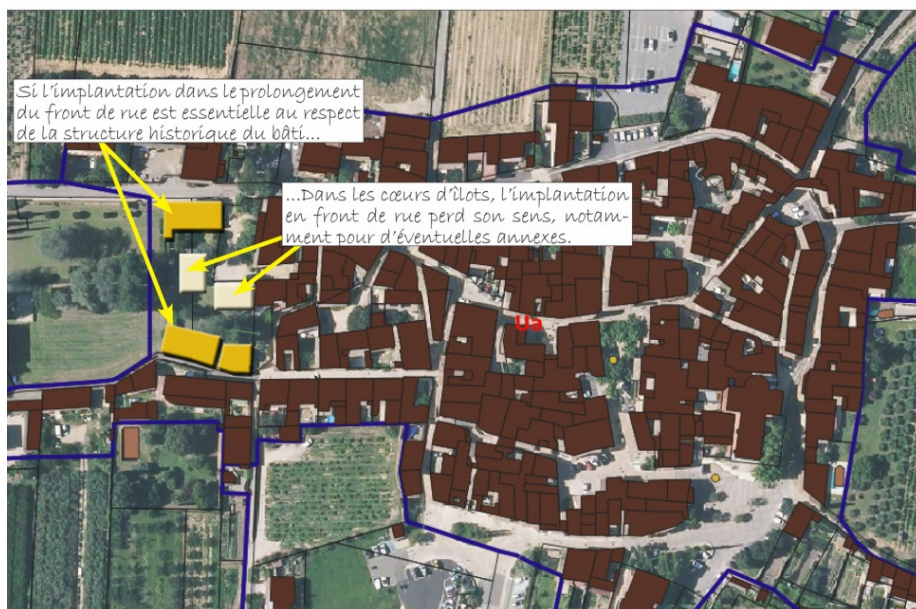
3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UA (ARTICLE UA6)

a. Exposé des motifs

La zone UA correspond à l'emprise du village historique. A l'article UA6 du règlement de cette zone (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), il n'est pas possible d'implanter des constructions nouvelles en-dehors du front de rue :

- *Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.*
- *Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :*
 - *pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;*
 - *lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres.*

Il n'est donc pas possible d'implanter annexes et édicules dans une cour par exemple, alors même que ce type de construction peut s'avérer utile et ne pas nuire au principe de respect des fronts de rues, dans la mesure où l'obligation d'implanter la construction principale en front de rue demeure.

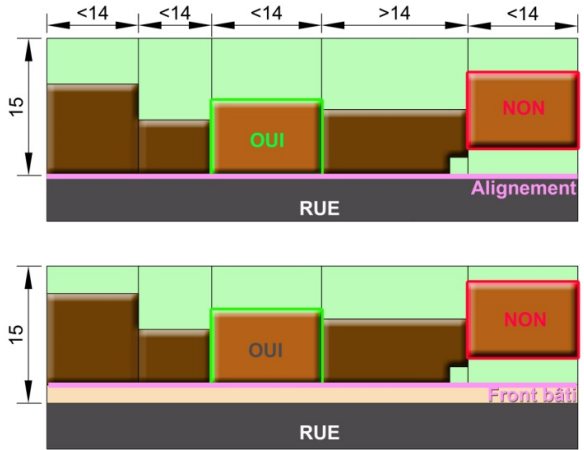


Par ailleurs, la règle devient quasi impossible à respecter lorsque le terrain d'assiette d'une construction jouxte sur plusieurs de ses limites une voie ou emprise publique. Il est donc proposé :

- de permettre l'implantation de constructions « secondaires » à l'arrière du front de rue, dès lors que le bâtiment principal prolonge ou complète ce front de rue
- de détailler les dérogations possibles à la règle générale d'implantation à l'alignement, lorsque cette règle générale ne peut s'appliquer compte-tenu de la configuration du terrain notamment.

b. Traduction réglementaire

Il est proposé de réserver l'application des règles en vigueur aux constructions qui s'implanteraient « dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement ou du front de rue en tenant lieu » et laisser plus de liberté en fond de parcelle, là où les constructions ne participent pas à la construction du front de rue :

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
➤ Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées. ➤ Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée : - pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ; - lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres.	Pour tous les niveaux, une façade au moins du bâtiment doit être implantée à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue s'il existe.  <i>Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.</i> Toutefois : ➤ lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres. ➤ dans le cas où le terrain jouxte plusieurs voies ou emprises publiques, la règle ne s'applique que pour une de ces voies ou emprises publiques. ➤ à l'arrière de la construction implantée ou à implanter à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, ➤ dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul par rapport aux voies internes à l'opération, ➤ un bâtiment dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifié pour une faible partie en retrait de l'alignement, ➤ l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement peuvent être autorisés, ➤ 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 librement par rapport aux voies et emprises publiques.

4. MODIFICATION DES ARTICLES UB6 ET IIAU6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

a. Exposé des motifs

L'article UB 6 et l'article IIAU 6 définissent les règles suivantes :

- *En agglomération, en bordure des voies départementales et communales ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (8) huit mètres de l'axe des voies.*
- *Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.*

Les zones UB correspondent pour l'essentiel à de l'habitat pavillonnaire à diffus. Dans les quartiers d'habitation les plus denses de la zone UB, le recul minimum des constructions à 8 m de l'axe des voies n'est pas respecté. Ce recul important constitue en outre un obstacle dans la perspective d'une intensification urbaine raisonnée, qui permettrait de mieux rentabiliser le foncier, pour construire de l'habitat intermédiaire par exemple.



Compte-tenu de la diversité des densités que regroupent les zones UB, les règles actuelles de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques constituent aussi un frein à l'intensification urbaine, c'est-à-dire la capacité du règlement à permettre une utilisation plus rationnelle de l'espace pour construire avec plus de densité, sans toutefois bouleverser les rapports de voisinages, la structure bâtie présente (induire des densifications «en douceur», en évitant par exemple, l'émergence d'immeubles collectifs dans une dent creuse d'un quartier d'habitat diffus, mais rendre possible l'émergence d'un habitat intermédiaire).

En outre, «la double règle » définissant à la fois :

- un recul minimum des constructions par rapport à l'alignement¹ des voies et emprises publiques,
- et un recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie,

avait aussi été établie pour assurer la conservation de bandes *non aedificandi* de largeurs constantes entre les voies publiques d'une part et le domaine privé d'autre part. Ces bandes *non aedificandi* permettaient de « récupérer gratuitement » du terrain pour le domaine public dans le cadre des dispositions relatives à la cession gratuite de terrain² lors de la vente d'une parcelle (pour élargir une voie par exemple). Le dispositif de cession gratuite n'ayant plus cours, la double référence pour le recul des constructions (par rapport à l'axe de la voie et par rapport à l'alignement) ne se justifie plus de ce point de vue non plus.

¹L'alignement se définit comme la limite entre le domaine public et le domaine privé.

²Dans sa décision du 22 septembre 2010, le Conseil Constitutionnel a jugé la cession gratuite de terrain contraire aux droits et libertés que la Constitution garantit en se fondant sur l'incompétence négative du législateur.



En simulant de recul minimum de 8 m des constructions par rapport à l'axe des principales voies communales, on constate un décalage avec la structure bâtie existante, où ce le recul est nettement plus faible.

Au regard de ces éléments, il est décidé de supprimer en zone UB, mais aussi en zone IIAU, de supprimer l'obligation de recul minimum des constructions à 8 m au moins de l'axe des voies, pour ne conserver que le recul minimum de 4 m de l'alignement. On permettra ainsi une densité meilleure des programmes de logements à venir et on offrira plus de facilités pour l'aménagement urbain, tout en conservant une règle de recul minimum qui permettra notamment :

- d'anticiper d'éventuels besoins d'aménagements de voirie (voies douces, trottoirs...)
- de conserver des cônes de visibilité suffisants aux carrefours pour la sécurité routière,
- de limiter l'effet « de cloisonnement » de l'urbanisation le long des voies,

on rendra possible l'aménagement de constructions, on facilitera l'urbanisation de petites dents creuses, on pourra développer une urbanisation plus cohérente avec la composition urbaine de quartiers au parcellaire plus fin, pour au final, densifier, mieux rentabiliser le foncier constructible sans pour autant bouleverser les rapports de voisinages.

b. Traduction réglementaire

Articles UB 6 et IIAU 6 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article UB 6 et de l'article IIAU 6
➤ En agglomération, en bordure des voies départementales et communales ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (8) huit mètres de l'axe des voies. ➤ Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.	➤ En agglomération, en bordure des voies départementales et communales ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (8) huit mètres de l'axe des voies. ➤ Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante de plancher existante.

5. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UA (ARTICLE UA7)

a. Exposé des motifs

L'article UA7 offre une grande latitude pour déroger à l'obligation d'implantation des constructions d'une limite séparative à l'autre de leur parcelle, alors qu'en théorie, ce type d'implantation devrait constituer la norme, pour préserver la structure du vieux village, dont une des caractéristiques principales est la continuité du bâti (les constructions sont dans l'essentiel des cas accolées) :



Dans le bâti ancien « tout se touche ».

La règle actuelle est rédigée ainsi :

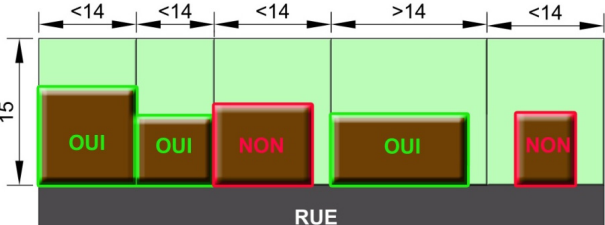
Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- *la taille de la construction au regard de la taille de la parcelle, Ici, la règle est sujette à interprétations et offre en théorie beaucoup de latitude.*
- *la préservation d'accès à une cour intérieure,*
- *la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté. La notion de « difficulté technique » n'a pas de base légale en droit de l'urbanisme, cette formulation doit être supprimée ou remplacée.*

il est autorisé que la construction soit édifiée sur au moins une des limites latérales en s'accolant au bâti existant ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 3 (trois) mètres pour la partie de la construction qui ne jouxte la limite du terrain.

Il est donc proposé de modifier l'article UA7 pour mieux garantir l'implantation en limite séparative en tant que règle générale tout en prévoyant des régimes dérogatoires moins sujets à interprétations et pleinement applicables.

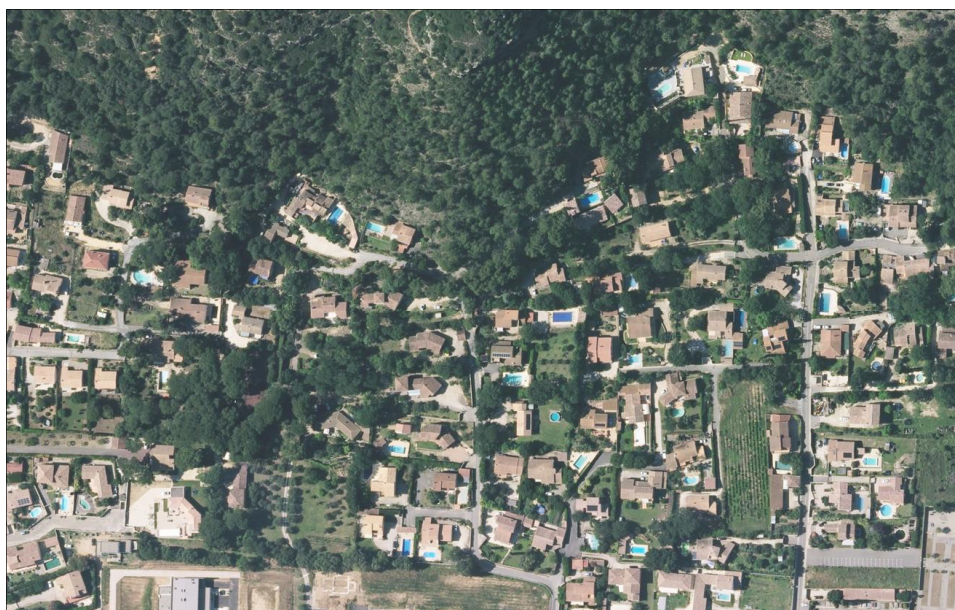
b. Traduction réglementaire

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que : ➤ la taille de la construction au regard de la taille de la parcelle, ➤ la préservation d'accès à une cour intérieure, ➤ la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté. il est autorisé que la construction soit édifiée sur au moins une des limites latérales en s'accolant au bâti existant ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 3 (trois) mètres pour la partie de la construction qui ne jouxte la limite du terrain.	Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du front bâti en tenant lieu, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette.  <i>Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.</i> Toutefois : ➤ si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Il doit alors être prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement. Dans ce cas, 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 supérieure ou égale à 3 m. ➤ 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 la limite séparative et le recul minimum imposé, L'aménagement et l'extension des bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB (ARTICLE UB7)

a. Exposé des motifs

Dans la zone UB, qui correspond pour l'essentiel à des quartiers d'habitat pavillonnaire, l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative sans restriction particulière : un bâtiment de 7,5 m de haut peut donc être réalisé sur limites dans un tissu urbain pavillonnaire (8,5 m en tenant compte de la proposition d'augmentation de la hauteur maximale en zone UB, présentée plus loin dans ce rapport).



L'espace bâti pavillonnaire de Chusclan.

Si la densification de l'urbanisation constitue un objectif récurrent dans les PLU, cette densification nécessite du discernement, pour qu'elle soit intégrée, respectueuse de la structure bâtie préexistante. Ainsi dans la zone UB, qui correspond à l'espace bâti récent, composé pour l'essentiel d'habitations pavillonnaires, il est proposé d'encadrer l'implantation des constructions en limites séparatives pour favoriser un habitat plus dense, mais selon des volumétries qui permettent de ne pas bouleverser les rapports de voisinages et de préserver les conditions d'ensoleillement, de limiter les co-visibilités d'un terrain à l'autre notamment.

b. Traduction réglementaire

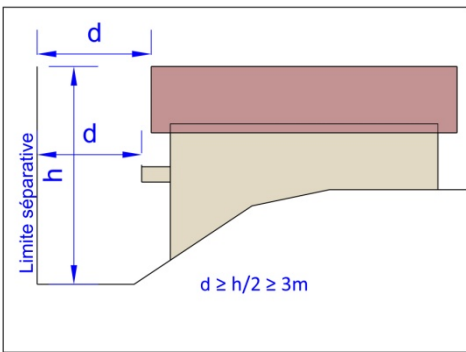
Il est proposé de limiter à 3,5 m la hauteur des constructions implantées en limite séparative et leur longueur à 8 m le long d'une limite séparative :

Article UB 7 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

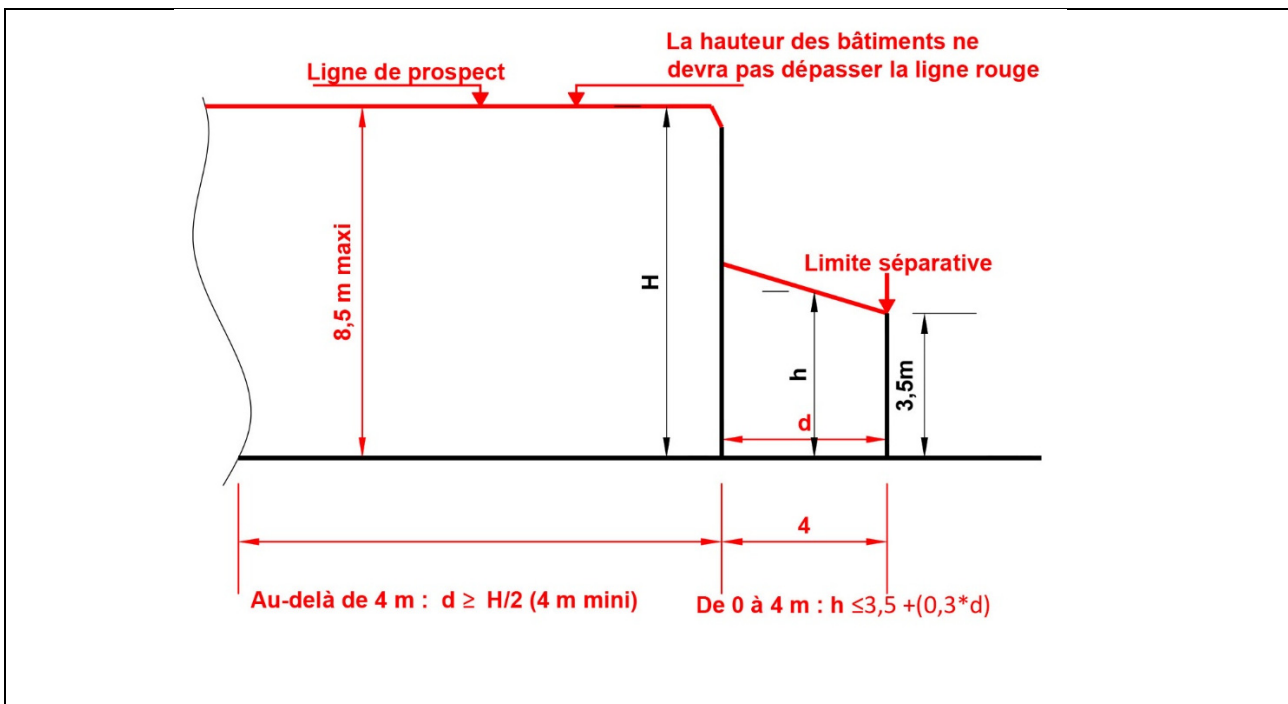
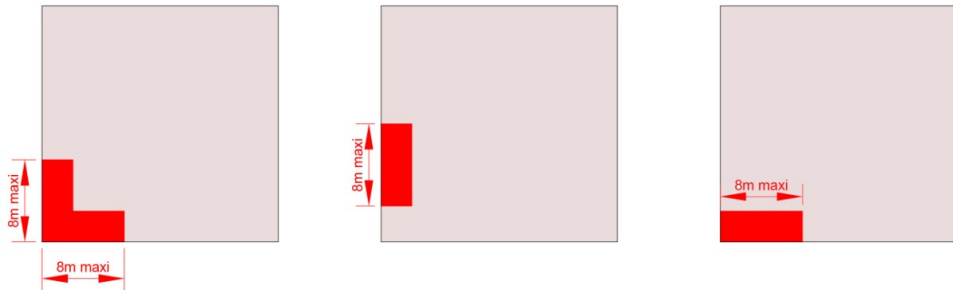
Nouvelle rédaction proposée de l'article UB 7

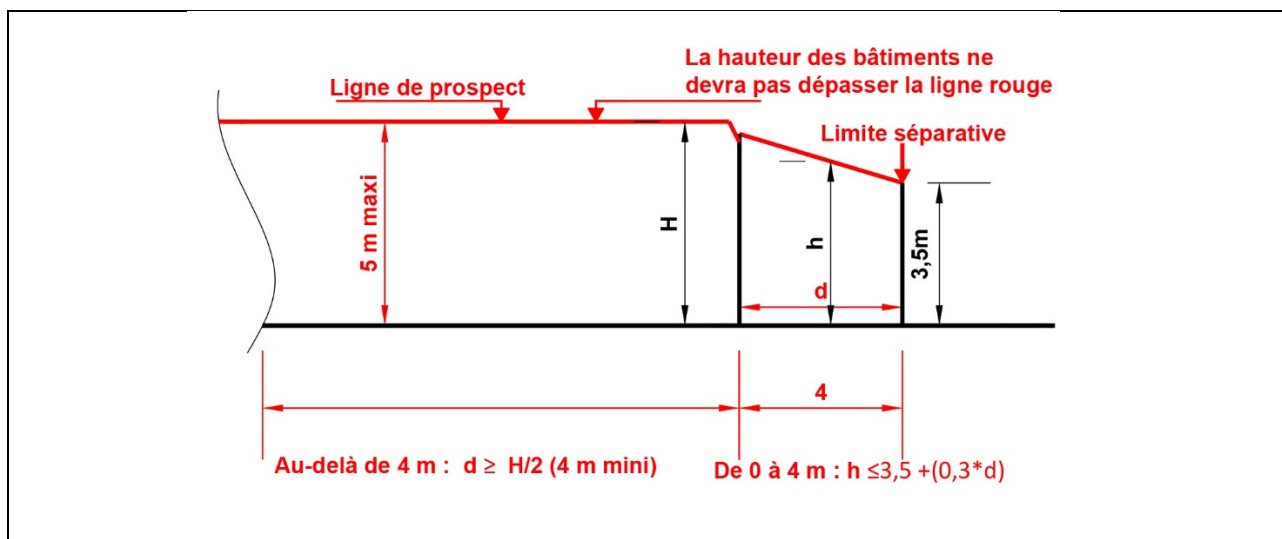
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



**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.

7. MODIFICATION DES ARTICLES A6 ET N6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

a. Exposé des motifs

Afin d'assurer une meilleure cohérence entre le règlement départemental de voirie et les règles de reculs en zones A et N, il est proposé de mieux détailler les reculs qui s'appliquent par rapport à l'axe des routes départementales qui empruntent Chusclan en zones A et N. Ces reculs permettront aussi d'anticiper sur d'éventuels besoins d'élargissements des routes, notamment pour des aménagements liés à la sécurité routière, à la préservation des visibilité aux carrefours. Ces reculs traduisent aussi la volonté de préserver les vues sur les paysages agricoles et naturels qui se découvrent depuis les routes (en évitant la construction de bâtiments de grands gabarits trop près de l'alignement) en cohérence avec l'orientation générale de protection du grand paysage définie au PADD.

Sur un plan plus technique, il est nécessaire aussi de prévoir un certain nombre de dérogations à l'application des marges de recul, notamment pour des ouvrages techniques d'intérêt public, ou pour permettre à des constructions existantes qui ne respectent pas les marges de recul, de pouvoir néanmoins évoluer, sans réduire toutefois leur distance par rapport aux voies et emprises publiques.

b. Traduction réglementaire

Les articles A6 et N6 sont modifiés :

Article A6 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article A6																								
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques																								
➤ En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies. ➤ En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale : - de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 765a, n° 765 et n° 138, - de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.	Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de : ➤ 8 m de l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer. ➤ Pour les routes départementales : <table><tr><th>R.D. ou tronçons de R.D.</th><th>Niveau</th><th>Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie</th></tr><tr><td>R.D.138</td><td>4</td><td>15 m</td></tr><tr><td>R.D.138</td><td>2</td><td>25 m</td></tr><tr><td>R.D.138A</td><td>3</td><td>15 m</td></tr><tr><td>R.D.765</td><td>3</td><td>15 m</td></tr><tr><td>R.D.765</td><td>2</td><td>25 m</td></tr><tr><td>R.D.765A</td><td>2</td><td>25 m</td></tr><tr><td>R.D.865</td><td>4</td><td>15 m</td></tr></table> Toutefois, pour toute les voies et emprises publiques : ➤ 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. ➤ les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé. ➤ l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.	R.D. ou tronçons de R.D.	Niveau	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie	R.D.138	4	15 m	R.D.138	2	25 m	R.D.138A	3	15 m	R.D.765	3	15 m	R.D.765	2	25 m	R.D.765A	2	25 m	R.D.865	4	15 m
R.D. ou tronçons de R.D.	Niveau	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie																							
R.D.138	4	15 m																							
R.D.138	2	25 m																							
R.D.138A	3	15 m																							
R.D.765	3	15 m																							
R.D.765	2	25 m																							
R.D.765A	2	25 m																							
R.D.865	4	15 m																							

Article N6 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article N6																								
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques																								
Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng. ➤ En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies. ➤ En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale : - de vingt-cinq (25) mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 765a, n° 765 et n° 138, - de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.	Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng. Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de : ➤ 8 m de l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer. ➤ Pour les routes départementales : <table><tr><th>R.D. ou tronçons de R.D.</th><th>Niveau</th><th>Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie</th></tr><tr><td>R.D.138</td><td>4</td><td>15 m</td></tr><tr><td>R.D.138</td><td>2</td><td>25 m</td></tr><tr><td>R.D.138A</td><td>3</td><td>15 m</td></tr><tr><td>R.D.765</td><td>3</td><td>15 m</td></tr><tr><td>R.D.765</td><td>2</td><td>25 m</td></tr><tr><td>R.D.765A</td><td>2</td><td>25 m</td></tr><tr><td>R.D.865</td><td>4</td><td>15 m</td></tr></table> Toutefois, pour toute les voies et emprises publiques : ➤ 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. ➤ les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé. ➤ l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.	R.D. ou tronçons de R.D.	Niveau	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie	R.D.138	4	15 m	R.D.138	2	25 m	R.D.138A	3	15 m	R.D.765	3	15 m	R.D.765	2	25 m	R.D.765A	2	25 m	R.D.865	4	15 m
R.D. ou tronçons de R.D.	Niveau	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie																							
R.D.138	4	15 m																							
R.D.138	2	25 m																							
R.D.138A	3	15 m																							
R.D.765	3	15 m																							
R.D.765	2	25 m																							
R.D.765A	2	25 m																							
R.D.865	4	15 m																							

8. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB9 ET DE L'ARTICLE IIAU9 (EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION)

a. Exposé des motifs

Il s'agit ici simplement de mettre à jour, pour une meilleure précision, la définition de l'emprise au sol.

b. Traduction réglementaire

Article UB 9 et article IIAU 9 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article UB 9 et de l'article IIAU 9
➤ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. ➤ L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.	Emprise au sol des bâtiments 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. Seule l'emprise au sol des bâtiments est réglementée. 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 0,25.

9. MODIFICATION DE LA REGLE DE HAUTEUR EN ZONE UA (ARTICLE UA10)

a. Exposé des motifs

La règle de hauteur actuelle en zone UA est rédigée ainsi :

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder onze (11) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques architecturales de cette zone, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

Pour les bâtiments existants de plus de 11 m, il est indiqué que la règle de hauteur maximale ne s'applique pas...laissant penser qu'il n'y a pas de limite de hauteur pour l'aménagement et l'extension de ces bâtiments. Il est donc proposé ici d'indiquer que : « *sont toutefois autorisés l'aménagement, le changement de destination et/ou l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 11 m.* »

b. Traduction réglementaire

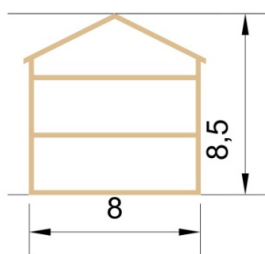
Article UA10 – hauteur des constructions	Article UA10 – hauteur des constructions
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment. La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder onze (11) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Dans l'objectif de préserver les caractéristiques architecturales de cette zone, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.	La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment. La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder onze (11) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Sont toutefois autorisés l'aménagement, le changement de destination et/ou l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 11 m.

10. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB10 ET DE L'ARTICLE IIAU 10 (HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Exposé des motifs

Dans le règlement actuel, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7,5 m en zones UB et IIAU. Cette hauteur ne permet pas de réaliser des bâtiments à « R+1+combles ». En portant la hauteur maximale à 8,5 m, pour une élévation minime par rapport à la règle actuelle (+1 m seulement) il devient possible de densifier (de construire une surface habitable plus élevée), en cohérence avec la structure du bâti ancien et sans pour autant devoir « écraser le bâti au sol » et perdre ainsi des m² d'espaces verts.

A contrario, la hauteur maximale autorisée des toits terrasses dans le PLU actuel n'est pas différente de celle des constructions avec un toit, alors qu'à hauteur égale, leur incidence paysagère serait bien plus importante (effet plus « massif » du toit plat). Il est donc proposé de ramener la hauteur maximale à 5 m pour les toits plats (en cohérence avec le fait que ce type de toit est réservé à des volumes secondaires ou à des annexes).



Avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles aménageables avec un pignon de 8 m de large nécessite 8,5 m de hauteur. Avec ces prospects, il est possible de construire des bâtiments qui s'inscrivent dans la morphologie de l'habitat intermédiaire.

Il est donc proposé de porter à 8,5 m la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de limiter à 5 m celle des toits terrasses.

b. Traduction réglementaire

Articles UB 10 et IIAU 10 dans leur rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée des articles UB 10 et IIAU 10
La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder sept mètres et cinquante centimètres (7,5 m) au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur maximale est portée à neuf (9) mètres pour les bâtiments d'activités.	La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder huit mètres et cinquante centimètres (8,5 m) au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. Elle est ramenée à 5 m pour les constructions à toit plat. La hauteur maximale est portée à neuf (9) mètres pour les bâtiments d'activités.

11. MODIFICATION DE L'ARTICLE A10 (HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS)

a. Exposé des motifs

Le traitement de la hauteur maximale des constructions en zone agricole nécessite plus de précisions, notamment pour bien faire la distinction entre les bâtiments et les installations techniques, (convoyeurs, silos...) qui peuvent présenter des hauteurs importantes.

b. Traduction réglementaire

Article A10 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article A10
La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment. - La hauteur maximale des constructions d'habitation et des annexes est limitée à huit (8) mètres. - La hauteur maximale des autres constructions et de celle nécessaire pour entreposer les récoltes, la vinification, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à douze (12) mètres. Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.	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. Pour les bâtiments agricoles, les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...). Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole : la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Pour les bâtiments à usage d'habitation : la hauteur maximale des constructions d'habitation et des annexes est limitée à huit (8) mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

12. MODIFICATIONS DE L'ARTICLE UB 12 ET DE L'ARTICLE IIAU12 (OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT)

a. Exposé des motifs

Le retour d'expérience sur les petites opérations d'aménagement d'ensemble réalisées dans la commune a montré un envahissement assez récurrent des espaces communs, des bords de chaussée par la voiture. Ce phénomène vient du fait que si, en règle générale et compte-tenu de la densité assez faible de l'urbanisation pavillonnaire à Chusclan, le terrain d'assiette des maisons dispose de suffisamment de places de stationnement pour garer les véhicules d'un ménage :

- les automobilistes ne font pas toujours l'effort de rentrer leur voiture sur leur terrain pour préférer les laisser en stationnement devant le portail,
- il arrive aussi, plus ponctuellement, que des visiteurs, trop nombreux pour garer leurs voitures sur le terrain d'assiette de leur hôte, doivent stationner leurs véhicules le long des voies, voire sur les trottoirs.

Il est ainsi apparu nécessaire, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, de garantir qu'un minimum de places de parkings communs soient réalisées en-dehors des terrains d'assiette des futurs logements, pour éviter que le stationnement des voitures « ne déborde » sur les espaces publics ou communs.

Le ratio qu'il est proposé de mettre en place est d'une place en parking commun pour deux logements au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

b. Traduction réglementaire

Articles UB12 et IIAU12– Obligations de réaliser des aires de stationnement	Articles UB12 et IIAU12– Obligations de réaliser des aires de stationnement
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée : Toiture
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé : • Trois places de stationnement pour les constructions à usage de logement ; • Une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant ; • Une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ; • Une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'hôtellerie ; • Une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m² par emplacement. Il est exigé : • Trois places de stationnement pour les constructions à usage de logement ; • Une place de stationnement par 10 m² de surface de salle de restaurant ; • Une place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ; • Une place de stationnement par 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'hôtellerie ; • Une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé une place en parking commun de surface pour 2 logements.

13. MODIFICATION DES ARTICLES 13 DE TOUTES LES ZONES (OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS)

a. Exposé des motifs

Dans tous les articles 13 des différentes zones (à l'exception de la zone UA), la plantation de résineux est interdite sauf pour les cyprès. Cette exception fait probablement référence à la tradition provençale de planter cette essence en haies entre les vignes ou de manière isolée dans les terrains d'agrément des habitations.

Cependant, depuis plusieurs années, le cyprès a été identifié par l'ARS (Agence Régionale de Santé) comme un producteur de pollens allergisants pouvant poser des problèmes de santé. Pour cette raison l'ARS demande (dans les zones d'habitat au moins) d'interdire la plantation de cette essence. La commune propose donc de donner suite à ce principe d'interdiction.

b. Traduction réglementaire

Dans les articles UB13, IIAU13, A13 et N13, l'alinéa relatif à l'interdiction de la plantation de résineux est modifié :

Rédaction actuelle :

- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Nouvelle rédaction :

- Les plantations de résineux sont interdites ~~à l'exception des cyprès.~~

14. INTEGRATIONS DE DISPOSITIONS DESTINEES A UNE MEILLEURE COHABITATION ENTRE URBANISATION ET EXPLOITATION VITICOLE EN ZONES UB ET IIAU

a. Exposé des motifs

A Chusclan comme dans beaucoup des communes viticoles du Gard rhodanien, l'urbanisation s'est parfois déployée dans des secteurs initialement viticoles. Récemment, à l'échelle nationale, la montée en puissance des conflits d'usages entre logements proches des cultures d'une part et exploitation agricole d'autre part (notamment lors des phases de traitement phytosanitaire des vignes) a conduit à la mise en œuvre d'une réglementation visant à limiter la promiscuité entre zones de traitement et logements. Ainsi, ont été créées les zones de non-traitement (ZNT), qui interdisent les traitements phytosanitaires des cultures dans une bande d'une largeur déterminée en fonction du type de produit utilisé et du type de culture (cultures hautes, comme la vigne, ou cultures basses, comme les céréales).

En accompagnement de ces mesures nationales, il est proposé, toujours pour limiter les conflits d'usages potentiels entre les futurs quartiers d'habitation et les champs voisins qui demeureront en exploitation :

- la définition d'un recul minimum des logements de 5 m par rapport aux limites séparatives qui correspondent à une limite entre zone urbaine, A Urbaniser d'une part et zone agricole d'autre part,
- la plantation de haies anti-dérive. Ces haies apportent un élément de réponse pragmatique pour une bonne cohabitation entre viticulture et logements à venir.

Ces mesures permettront, combinées à l'application de méthodes de traitement des vignes responsables (prise en compte de la météorologie, engins limitant l'effet de dispersion des produits phytosanitaires...) de limiter sensiblement les conflits d'usages potentiels.

Par ailleurs, pour la principale zone A Urbaniser (à Combe), dans un secteur qui n'est pas encore urbanisé, il est proposé de renforcer la prévention des conflits d'usages entre logements et exploitation agricole, en ajoutant à l'obligation de plantation de haies anti-dérive un recul minimum des logements de 10 m par rapport aux limites séparatives, lorsqu'elles correspondent à une limite entre zone IIAU et zone A. Cette mesure n'est pas proposée en limite des voies et emprises publiques, considérant que la largeur des voies ajoutée aux reculs minimums imposés aux constructions par rapport à ces voies génère de fait, dans la quasi-totalité des cas, des reculs pour les logements supérieurs à 10 m par rapport aux premières vignes et plus largement, par rapport aux parcelles cultivées ou potentiellement cultivables de la zone A.

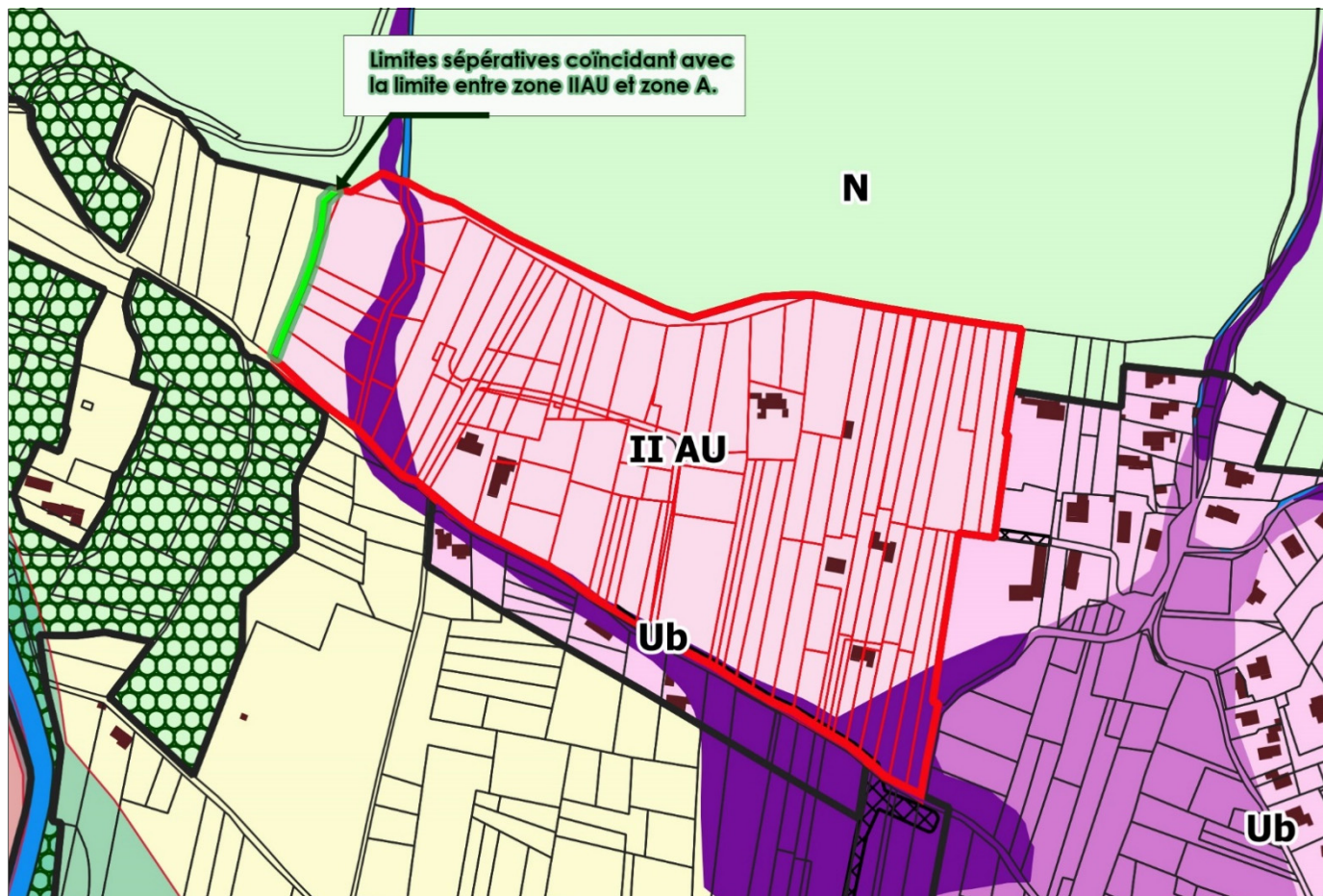


Figure 1 : la zone IIAU de Combe

b. Traduction réglementaire

Sont concernés les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et les articles 13 des zones Ub et IIAU (zones principalement destinées au logement).

MODIFICATION DE L'ARTICLE Ub 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES)

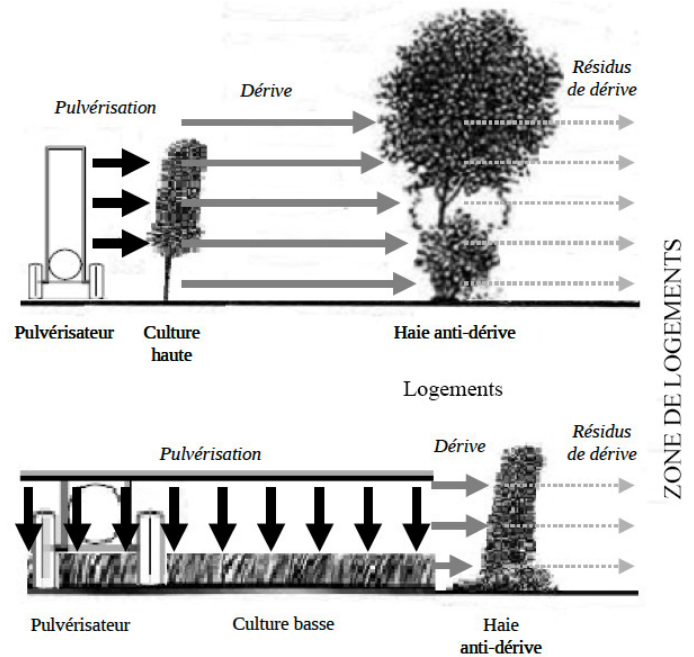
Article Ub 7 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article Ub 7
Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone Ub et zone A, l'implantation en limite séparative des logements est interdite, La distance comptée horizontalement de tout point du logement au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m. L'implantation en limite séparative est autorisée pour les d'annexes accolées ou détachées du logement.

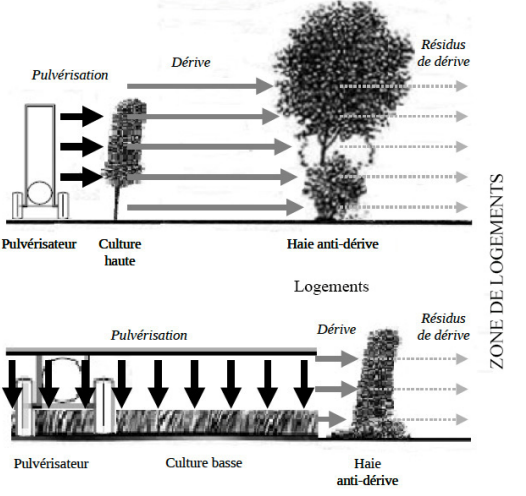
MODIFICATION DE L'ARTICLE IIAU7 7 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES)

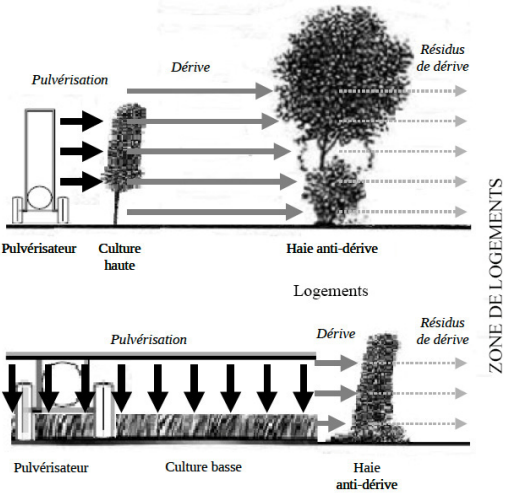
Article IIAU 7 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article IIAU 7
Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites des terrains ou des lots, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée Horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.	Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites des terrains ou des lots, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée Horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Toutefois, pour la zone IIAU de Combe, lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone IIAU et zone A, l'implantation en limite séparative des logements est interdite, La distance comptée horizontalement de tout point du logement au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 m. L'implantation en limite séparative est autorisée pour les annexes accolées ou détachées du logement.

MODIFICATION DES ARTICLES Ub 13 ET IIAU 13 (OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS)

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



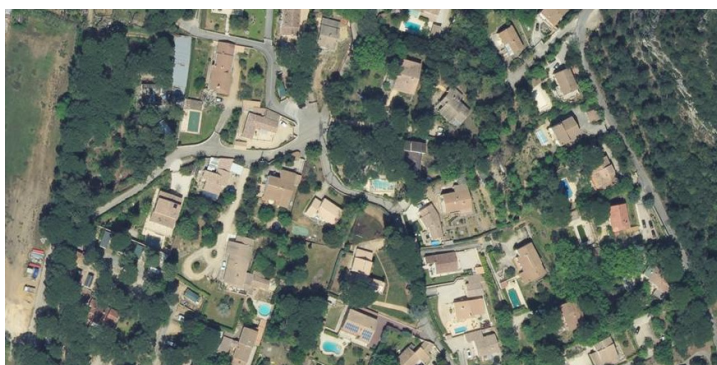
Article Ub 13 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article Ub 13
Obligations de réaliser des espaces libres et des plantations : ➤ Les plantations de haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. ➤ Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de stationnement. ➤ Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès. ➤ Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.	Obligations de réaliser des espaces libres et des plantations : ➤ Les plantations de haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. ➤ Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de stationnement. ➤ Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès. ➤ Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant. Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante : 

Article IIAU 13 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article IIAU 13
Obligations de réaliser des espaces libres et des plantations : ➤ Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. ➤ Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement. ➤ Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès. ➤ Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant. ➤ Au minimum 50 % de la surface du terrain devra être laissée en herbe ou non imperméabilisée.	Obligations de réaliser des espaces libres et des plantations : ➤ Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. ➤ Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement. ➤ Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès. ➤ Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant. Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante : 

15. MODIFICATION DE L'OBLIGATION DE MAINTENIR EN HERBE OU EN SURFACES NON IMPERMEABILISEES UNE PARTIE DU TERRAIN D'ASSIETTE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE IIAU

a. Exposé des motifs

L'article IIAU 13 impose actuellement que 50% au moins de la surface du terrain d'assiette d'une construction soit maintenue en herbe ou demeurer non imperméabilisée. Cette surface est importante et constitue un frein véritable à une densification, même mesurée, de l'espace bâti. Par ailleurs, cette rédaction permet d'artificialiser l'ensemble du terrain d'assiette d'une construction, si cette artificialisation préserve la perméabilité du sol (avec un enrobé drainant ou de la clapissette, par exemple). Or, un des objectifs de la règle était de préserver un minimum de « naturalité » au sein des zones d'habitat pavillonnaire, pour un meilleur cadre de vie et la préservation d'espaces de vie pour la petite faune.

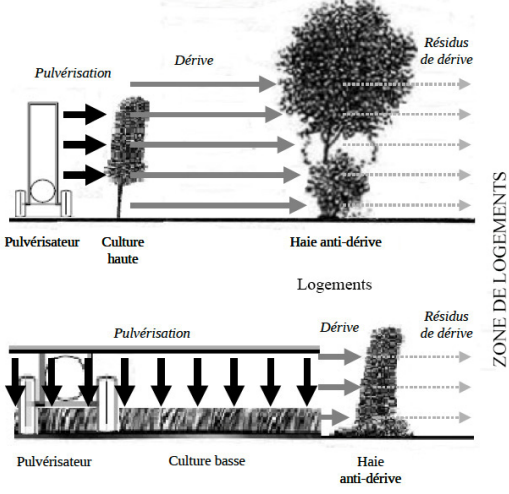


Grands arbres et espaces verts participent à la qualité de vie et préservent des espaces de vie pour la petite faune dans les zone d'habitats pavillonnaire.

Ainsi, il est proposé, de revenir sur l'obligation de maintenir en herbe ou en surfaces non imperméabilisées 50% au moins de la surface du terrain d'assiette d'une construction, pour imposer que 30% au moins de la surface du terrain d'assiette d'une construction soit enherbée et/ou plantée. Cette évolution de la règle permettra une légère densification de l'espace bâti et garantira le maintien d'un minimum d'espaces verts au sein de l'urbanisation.

b. Traduction réglementaire

Pour toutes les zones IIAU principalement destinées au logement, il est proposé d'imposer à l'article IIAU 13 du règlement de la plantation de haies anti-dérive :

Article IIAU 13 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article IIAU 13
Obligations de réaliser des espaces libres et des plantations : ➤ Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. ➤ Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement. ➤ Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès. ➤ Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant. ➤ Au minimum 50 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.	Obligations de réaliser des espaces libres et des plantations : ➤ Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. ➤ Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement. ➤ Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès. ➤ Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant. ➤ Au minimum 30 % de la surface du terrain devra être enherbée et/ou plantée. Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante : 

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 11 DES DIFFERENTES ZONES)

1. EXPOSE DES MOTIFS

L'article 11 du règlement relève d'un intérêt tout particulier, car en encadrant l'aspect extérieur des constructions, il participe activement à la préservation du patrimoine architectural historique (en zone UA), à l'insertion dans le tissu urbain historique d'éventuels bâtiments nouveaux.



Cliché sur l'architecture patrimoniale – le bâti historique

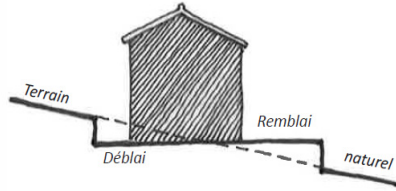
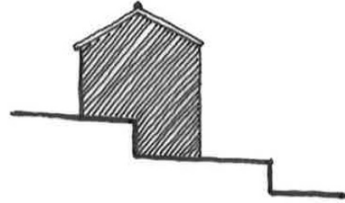
Au regard de la structure ancienne remarquable du village, il est important d'établir des prescriptions précises, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade, le traitement de la pierre apparente ou les clôtures.

Le contrôle des enduits ou l'obligation de réalisation de murs en pierres apparentes selon les modes constructifs anciens constituent aussi des conditions importantes d'intégration des bâtiments, d'harmonie avec les vieilles pierres, dans un cœur historique où plus qu'ailleurs, chaque bâtiment forme une des briques élémentaires d'un tout cohérent.

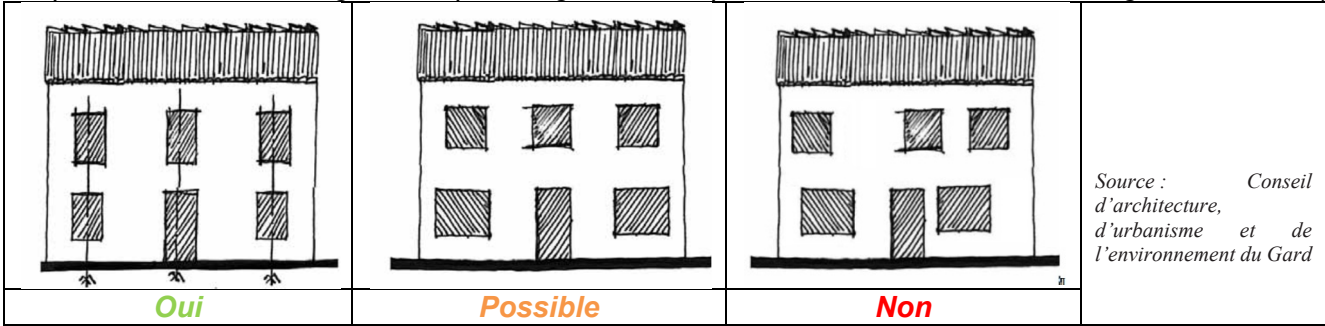
A contrario, il s'agit, tout en donnant la priorité à la préservation du patrimoine bâti, de ménager quelques latitudes pour permettre des adaptations parfois nécessaires (pour l'isolation thermique des bâtiments par exemple) afin de lutter contre la vacance dans le bâti historique (faisant courir des risques, à termes, de dégradation au bâti, à l'inverse de l'objectif recherché).

Dans le PLU actuel, dans les zones UB et IIAU (toutes deux destinées pour l'essentiel à la construction de logements) et pour les habitations en zone A, s'appliquent des règles d'aspect extérieur des constructions identiques à celles rédigées pour la zone UA, alors que dans ces zones, l'aspect patrimonial du bâti est quasi absent et il paraîtrait plus logique de favoriser des architectures plus innovantes, notamment dans un souci d'intégration environnementale ou de sobriété énergétique.

a. Modifications diverses des articles 11

Paragraphe UA 11, UB et IIAU11 (A11 pour les habitations) dans leurs rédactions actuelles et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées et justifications de ces évolutions
Adaptation au terrain ➤ Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.	L'alinéa relatif à l'adaptation des constructions à leur terrain d'assiette ne définit aucune véritable règle. On pourrait le remplacer par l'alinéa suivant : 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 constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.  Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais  Terrain en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard
Façades ➤ Les façades principales seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général. ➤ Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.	Il est imposé dans le règlement actuel une implantation parallèle aux voies publiques. Or, si le bâtiment jouxte plusieurs voies publiques, cela peut conduire à imposer la construction d'un bâtiment "biscornu" ou « impossible » à implanter. Cette règle entre par ailleurs en conflit avec celles (différentes) définies à l'article UA6 (dont la fonction est de gérer les reculs et les alignements des constructions, les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques). Les règles relatives à l'adjonction ou à l'extension des constructions, entrent quant à elles en dissonance avec celles définies à l'article UA7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Il est donc proposé de supprimer ces deux alinéas.

Paragraphe UA 11, UB et IIAU11 (A 11 pour les habitations) dans leurs rédactions actuelles et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées et justifications de ces évolutions
Toiture ➤ Les couvertures seront réalisées en tuiles canal. ➤ Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite. ➤ La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis. ➤ La pente sera comprise entre 30 et 40 cm par mètre (30 à 40 %). ➤ L'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie. ➤ En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal. ➤ Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents. ➤ Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.	Il est fait référence à la notion d'annexe sans qu'elle soit définie dans le règlement. Il est proposé d'introduire la définition établie dans le lexique national de l'urbanisme : « <i>une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale</i> ». Cet alinéa présente les mêmes inconvénients que celui imposant que les façades soient parallèles aux voies publiques. Il définit indirectement une règle d'implantation des constructions, qui relève en réalité de l'article UA6 (qui établit les conditions d'une insertion harmonieuse des constructions dans le corps de rue). Il est donc proposé de supprimer cet alinéa. Il est fait ici obligation de réaliser deux rangs de génoises. Il serait plus adapté d'écrire "deux rangs au moins", plusieurs bâtiments du village historique présentant 3 rangs ou plus de génoises, notamment. Ainsi, la rédaction sera modifiée en ce sens pour la zone UA. Pour la zone UB et la zone IIAU, la question des génoises se pose avec moins d'acuité : en zone UA, si elles constituent des éléments à préserver, à restaurer ou à reproduire dans le cœur historique, pour préserver la cohérence de l'ensemble bâti et notamment des fronts de rue (dont les génoises constituent un élément de composition important), dans les zones pavillonnaires, les génoises, compte tenu de l'absence de continuité du bâti ne deviennent la plupart du temps qu'un simple élément de composition des façades, par ailleurs devenu facultatif techniquement pour protéger les façades (qui peuvent l'être au travers d'autres moyens techniques, parfois incompatibles avec la présence de génoises. Il est donc proposé de supprimer l'obligation de génoises en dehors de la zone UA.

Paragraphe UA 11, UB et IIAU11 (A 11 pour les habitations) dans leurs rédactions actuelles et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées et justifications de ces évolutions
Percements ➤ Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire. ➤ Les alignements verticaux des baies devront être respectés.	La règle d'alignement des percements constitue un élément important de l'harmonie des fronts de rue dans le bâti ancien : elle permet des symétries, des compositions « en séquences » qui participent à l'ordonnancement des façades. Son respect dans la rénovation du bâti ancien comme dans la construction en neuf dans le village historique est donc fondamental, pour la préservation du patrimoine bâti sur toutes les façades ou les pignons donnant sur la rue dans le centre historique (qui correspond à la zone UA au PLU). Elle pourrait en zone UA, toutefois évoluer : ➤ pour autoriser les petits percements circulaires, souvent traditionnellement pratiqués au dernier niveau des constructions (œil de bœuf). ➤ Pour n'imposer les alignements de percements que lorsqu'ils sont nécessaires à la préservation du village historique : pour les façades et les pignons sur rue, en zone UA uniquement : si leur intérêt est fort en façade ou pignon sur rue, là où cet intérêt est bien plus relatif (sur les façades ou les pignons qui ne donnent pas sur la rue en zone UA et dans les zones d'habitat pavillonnaire), ils peuvent nuire à l'application, dans la rénovation des bâtiments anciens, comme dans le neuf des critères de sobriété énergétique pour lesquels les proportions des fenêtres peuvent s'imposer. Par ailleurs, si la préservation du patrimoine bâti demeure centrale, l'occupation des logements dans le village (et le plus possible en habitat permanent) constitue aussi un élément fort du PLU, condition essentielle d'une vie sociale dans le bâti historique, du fonctionnement des petits commerces, élément immatériel mais très important de la ruralité. Ainsi, le manque d'éclairage des logements constitue souvent une difficulté rédhibitoire, à laquelle il est toutefois possible de remédier en renonçant à la règle « de hauteur supérieure à la largeur des baies d'éclairage ». Il est donc proposé de revenir partiellement sur la règle des alignements verticaux : ils ne seraient imposés qu'en zone UA, pour les pignons et façades sur rue, selon le principe suivant : <i>Les percements seront alignés ou quasi alignés, ainsi que les linteaux, bandeaux d'étage, corniches...</i>  et de supprimer les règles imposant que la hauteur des baies d'éclairage sera supérieure à leur largeur.

Menuiserie ➤ Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés. ➤ Les portes d'accès aux habitations et les volets en métal ou en matière plastique ne sont pas autorisés.	L'interdiction totale des volets roulants pour les habitations se confronte à la tendance croissante à l'installation de ce type d'équipements, en raison de sa praticité. La commune souhaite donc rendre possible l'installation de volets roulants dans toutes les zones mais sous conditions en zone UA, de manière à permettre leur insertion dans le bâti historique : Interdire la couleur blanche et plutôt imposer, pour les menuiseries extérieures, des couleurs que des matériaux (toujours pour favoriser, sans renoncer à l'intégration architecturale, la rénovation de logements dans le centre village). Il est ainsi proposé, pour la zone UA seulement la rédaction suivante : ➤ les volets repliant en tableau, ou persiennes sont interdits, ➤ les contrevents de couleur blanche sont interdits. Les couleurs seront « froides », ou pastels. Certaines couleurs sourdes, tels le rouge marron, le lie-de-vin ou le bordeaux pourront aussi être utilisées, ➤ les caissons de volets roulants seront encastrés.
---	--

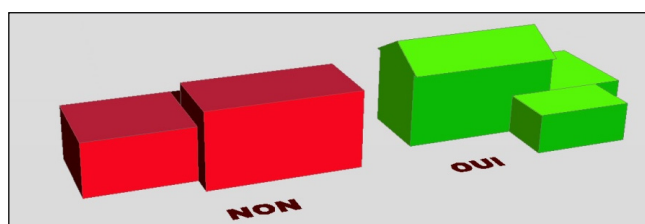
Paragraphe UA 11, UB et IIAU11 (A 11 pour les habitations) dans leurs rédactions actuelles et qu'il est proposé de modifier	Evolutions proposées et justifications de ces évolutions
Couleur ➤ Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie. ➤ Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie. ➤ L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire	Il s'est avéré qu'aucune palette d'échantillons de coloris n'avait en réalité été déposée en mairie. Par ailleurs, l'expérience de l'utilisation de palettes d'échantillons a montré ses limites, avec des décalages entre la perception de la couleur sur échantillon et le rendu sur les bâtiments. Il est donc proposé de supprimer la référence à une palette d'échantillon, pour définir des règles de coloris moins précises, qui pourront néanmoins permettre l'insertion des projets de constructions ou de rénovation dans le centre historique du village. Par ailleurs, dans le règlement actuel, la texture des enduits n'est pas réglementée. Or elle constitue, presque autant que la couleur, un élément important d'intégration du bâti. Il est donc proposé de rajouter des règles relatives à la texture des enduits : - <i>Pour les enduits et les peintures, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les enduits seront « respirant » (à base chaux hydraulique ou aérienne éteinte, par exemple). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé. Les badigeons à la chaux sont également autorisés.</i>

b. Modifications relatives à la gestion des toits plats

Dans le règlement actuel, les toits plats sont autorisés, mais de façon ambiguë avec selon la lecture, une règle très restrictive ou totalement permissive : « *Les toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.* »

La notion de « liaison difficile » est sujette à interprétations et rend difficile l'application de la règle. Par ailleurs, les toits plats étant toujours supérieurs, en matière de performance énergétique, aux toits à pans, le règlement actuel peut se lire comme autorisant systématiquement les toits plats, sans restriction.

Sauf en zone UA, qui correspond au vieux village qui doit être strictement préservé, les toits plats et les toits à un pan peuvent s'avérer intéressants dans la composition architecturale du bâtiment, en volumes secondaires ou pour des annexes, dans la mesure où la perception globale d'un bâtiment demeure celle d'une « construction avec un toit » (avec des pentes de l'ordre de 30%) pour respecter les bases de l'architecture ancienne locale. *A contrario*, la production « de cubes » volumineux au sein de la trame bâtie créerait autant de points d'appel visuels, au détriment de la cohérence d'ensemble :



Dès lors, pour clarifier la rédaction actuelle et permettre la réalisation encadrée de toits plats et de toits à un pan, il serait utile de les autoriser, dans les zones UB, IIAU et A :

- 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...),
- pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

c. Modifications relatives à la hauteur des clôtures

En dehors des zones exposées au risque d'inondation, où la hauteur maximale des clôtures est fixée à 0,20 m en raison du risque, dans le règlement actuel, pour les zones UB, IIAU, A et N (en ce qui concerne les habitations pour ces deux dernières zones) la hauteur maximale des murs de clôtures est définie (1,60 m), mais pas les références qui permettraient de mesurer cette hauteur. Il est ainsi proposé d'introduire des précisions, pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol tout en évitant, lorsque la clôture surmonte un mur de soutènement par exemple, que la hauteur totale des ouvrages dépasse le moins souvent possible la hauteur maximale de 1,60 m et ainsi éviter l'effet de cloisonnement de l'espace bâti, dans un milieu rural traditionnellement ouvert.

2. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRE

a. Gestion des toits plats

Articles UB11, IIAU11 et A11 – Aspect extérieur des constructions (paragraphe relatif au traitement des toitures (habitations seulement pour la zone A))	Articles UB11, IIAU11 et A11 – Aspect extérieur des constructions (paragraphe relatif au traitement des toitures (habitations seulement pour la zone A))
Rédaction actuelle : Toiture	Nouvelle rédaction proposée : Toiture
➤ Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite. ➤ La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %). ➤ Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue. ➤ Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis. ➤ Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant. ➤ Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés. ➤ Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents. ➤ Les toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés. ➤ Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.	➤ Sauf pour les toits plats (pentes inférieures à 5%), les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures. ➤ Les tuiles seront de teinte vieillie, de la couleur la plus proche des toitures traditionnelles. ➤ la pente sera comprise suivant une inclinaison 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %). proche de 30 % environ, sauf : - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes. - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal, - dans le cas de toits plats, qui sont autorisés : - 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...), - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal. ➤ Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade. ➤ Les souches de cheminées seront enduites. ➤ Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un à toit une seule pente sera admis, Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments. ➤ Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant. ➤ Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés. ➤ Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents. ➤ Les toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés. ➤ Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

b. Modifications relatives à la hauteur des clôtures

Paragraphe de l'article UB11 relatif au traitement des clôtures et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée du paragraphes de l'article UB11 relatif au traitement des clôtures
➤ Les clôtures seront constituées : - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, - hors zone inondable, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage, Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.	La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 1,60 m. Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple : ➤ en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m, ➤ si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : $1,60 \text{ m} - 1 \text{ m} = 0,60 \text{ m}$, ➤ lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits. Les clôtures seront constituées : ➤ soit de murs en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales, ➤ soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage. Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Paragraphe de l'article IIAU11 relatif au traitement des clôtures et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée du paragraphes de l'article IIAU11 relatif au traitement des clôtures
➤ Les clôtures seront constituées : - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ; Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.	La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 1,60 m. Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple : ➤ en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m, ➤ si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : $1,60\text{ m} - 1\text{ m} = 0,60\text{ m}$, ➤ lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits. Les clôtures seront constituées : ➤ soit de murs en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales, ➤ soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage. Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Paragraphe de l'article A11 relatif au traitement des clôtures des habitations et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée du paragraphes de l'article A11 des habitations relatif au traitement des clôtures
➤ Les clôtures seront constituées : - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, - hors zone inondable, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ; Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.	La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 1,60 m. Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple : ➤ en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m, ➤ si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : $1,60\text{ m} - 1\text{ m} = 0,60\text{ m}$, ➤ lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits. Les clôtures seront constituées : ➤ soit de murs en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales, ➤ soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage. Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Paragraphe de l'article N11 relatif au traitement des clôtures des habitations et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée du paragraphes de l'article N11 des habitations relatif au traitement des clôtures
➤ Les clôtures seront constituées : - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, - hors zone inondable, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ; Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent. Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés. Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent.	La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 1,60 m. Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple : ➤ en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m, ➤ si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : $1,60 \text{ m} - 1 \text{ m} = 0,60 \text{ m}$, ➤ lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits. Les clôtures seront constituées : ➤ soit de murs en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales, ➤ soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage. Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés. Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

c. Traduction réglementaire « avant – après » intégrant l'ensemble des modifications des articles 11

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Façades

- Les façades principales seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

Toiture

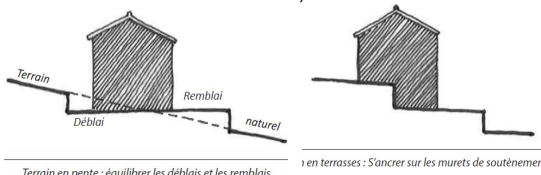
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %).
- L'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

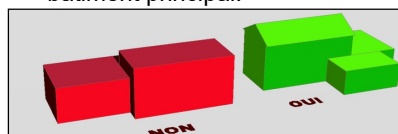
Adaptation au terrain

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 constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Toiture

- Sauf pour les toits plats (pentes inférieures à 5%), les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.
- Les tuiles seront de teinte vieillie, de la couleur la plus proche des toitures traditionnelles.
- la pente sera proche de 30 % environ, sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats, qui sont autorisés :
 - 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...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



- Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 versants,
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal au moins.
- Les toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - soit en pierres de calcaire ou de grès local mélangées le cas échéant avec des galets, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux.
- Les cheminées seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde corps maçonnés devront être identiques à la façade.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte,...).

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.

Percements

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairage sera supérieure à leur largeur.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

Menuiserie

- Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés.
- Les portes d'accès aux habitations et les volets en métal ou en matière plastique ne sont pas autorisés.
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Ferronnerie

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

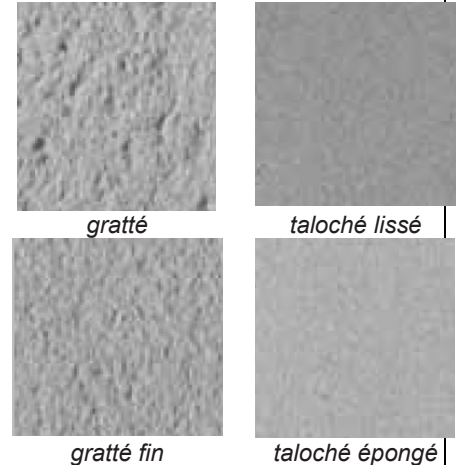
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - soit en pierres de calcaire ou de grès local mélangées le cas échéant avec des galets, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit.

Pour les enduits et les peintures, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances jaunes-ocres-beiges. 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. Les badigeons à la chaux sont également autorisés.

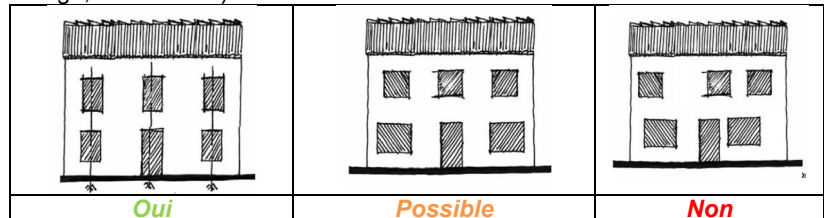


Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte,...).

- Les cheminées seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade.

Percements

Les percements seront alignés ou quasi alignés, ainsi que les linteaux, bandeaux d'étage, corniches...)



Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard

Menuiserie

- les volets repliant en tableau, ou persiennes sont interdits,
- les contrevents de couleur blanche sont interdits. Les couleurs seront « froides », ou pastels. Certaines couleurs sourdes, tels le rouge marron, le lie-de-vin ou le bordeaux pourront aussi être utilisées,
- les caissons de volets roulants seront encastrés.

Ferronnerie

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS
(suite) Ouvrages annexes - Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne devront pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique. - Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades. - Les clôtures seront transparentes pour l'écoulement des eaux et constituées : - soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 0,20 m. au maximum, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales ; - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ; - Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés. - Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local mélangées avec des galets le cas échéant ou d'aspect équivalent.	(suite) Ouvrages annexes - Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne devront pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique. - Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades. - Les clôtures seront transparentes pour l'écoulement des eaux et constituées : - soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 0,20 m au maximum, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales, - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage. - Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés. - Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local mélangées avec des galets le cas échéant ou d'aspect équivalent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS
Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements. Adaptation au terrain - Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain, les terrassements seront donc limités. Façades - Les façades principales seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général. - Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.	Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements. 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 constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m. Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Toiture

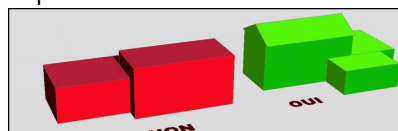
- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %).
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans
- l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à
- l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Toiture

- Sauf pour les toits plats (pentes inférieures à 5%), les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.
- Les tuiles seront de teinte vieillie, de la couleur la plus proche des toitures traditionnelles.
- la pente sera proche de 30 % environ, sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats, qui sont autorisés :
 - 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 (génévoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



- Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre
- Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 versants,
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
- soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- soit enduit ou traité par badigeon de chaux dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.

Percements

- Les alignements verticaux des baies d'éclairage devront être respectés.

Menuiserie

- Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés.
- Les portes d'accès aux habitations et les volets en métal ou en matière plastique ne sont pas autorisés.
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Ferronnerie

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

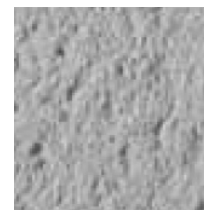
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

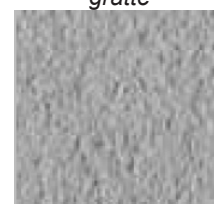
Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - soit en pierres de calcaire ou de grès local mélangées le cas échéant avec des galets, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit.

Pour les enduits et les peintures, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances jaunes-ocres-beiges. 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. Les badigeons à la chaux sont également autorisés.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- Les cheminées seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte,...).

Menuiserie

- Les portes d'accès aux habitations et les volets en métal ou en matière plastique ne sont pas autorisés.
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Ferronnerie

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES
ABORDS**

(suite)

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade,
 - hors zone inondable, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - en zone inondable portée au document graphique n° 3, d'une hauteur de 0,20 m. au maximum, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales
 - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

(suite)

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures :

- Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple :
 - en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m,
 - si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : 1,60 m - 1 m = 0,60 m,
 - lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit de murs de pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales,
 - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Idem zone UB, seule les dispositions relatives aux clôtures diffèrent :

- Les clôtures seront constituées :
 - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Idem zone UB, seule les dispositions relatives aux clôtures diffèrent :

La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 1,60 m.

Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple :

- en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m,
- si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : $1,60 \text{ m} - 1 \text{ m} = 0,60 \text{ m}$,
- lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales,
- soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

Pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes, une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée, la construction projetée pourra alors déroger aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements.

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

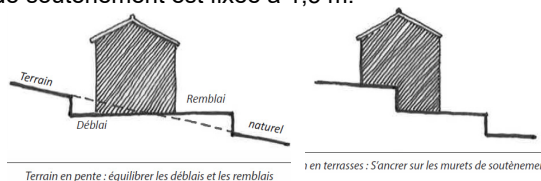
- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

Pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes, une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée, la construction projetée pourra alors déroger aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements.

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 constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

(suite)

Toiture

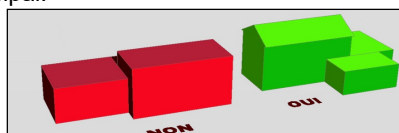
- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %).
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse sont autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

(suite)

Toiture

- Les tuiles seront de teinte vieillie, de la couleur la plus proche des toitures traditionnelles.
- Sauf pour les toits plats (pentes inférieures à 5%), les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.
- la pente sera proche de 30 % environ, sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats, qui sont autorisés :
 - 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 (génévoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



- Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre
- Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 versants,
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

(suite)

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
 - soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade.
- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.

Percements

- Les alignements verticaux des baies d'éclairage devront être respectés.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

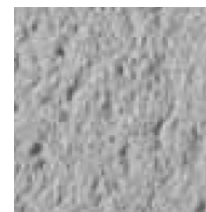
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

(suite)

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit.

Pour les enduits et les peintures, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances jaunes-ocres-beiges. 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. Les badigeons à la chaux sont également autorisés.

*gratté**gratté fin**taloché lissé**taloché épongé*

- soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade.
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant.

Ferronnerie

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

(suite)

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées :
 - Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - Soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS (partie habitations et annexes)

(suite)

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures :

- Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple :
- en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m,
- si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : $1,60\text{ m} - 1\text{ m} = 0,60\text{ m}$,
- lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs de pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales,
- soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture

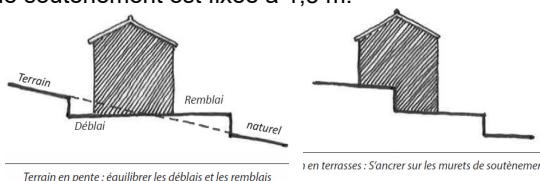
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

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 constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Façades

- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

Toiture

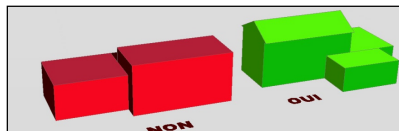
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes, toutefois les couvertures des constructions nécessaires pour la vinification et le matériel annexe lié à cette activité pourront être en bac acier de couleur rouge brun.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %), les pentes de couverture en bac acier seront comprises entre 5 et 12%.
- L'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Toiture

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes, toutefois les couvertures des constructions nécessaires pour la vinification et le matériel annexe lié à cette activité pourront être en bac acier de couleur rouge brun.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.
- Sauf pour les toits plats (pentes inférieures à 5%), les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures.
- la pente sera proche de 30 % environ, sauf :
- dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
- pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
- les pentes de couverture en bac acier seront comprises entre 5 et 12%.
- dans le cas de toits plats, qui sont autorisés :
- 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 (généralisées, chevrons apparents...),
- pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre
- Le toit du volume principal du bâtiment possèdera au minimum 2 versants,
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

Percements

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies d'éclairage devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairage sera supérieure à leur largeur.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

Murs

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres de calcaire ou de grès local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
- soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les murs des constructions nécessaires pour la vinification et le matériel annexe lié à cette activité pourront être en bardage métallique de couleur en harmonie avec les teintes de l'environnement immédiat.
- Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.
- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie

Menuiserie

- Les persiennes, portes et volets métalliques ou plastiques, les volets roulants sont interdits.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Ferronnerie

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

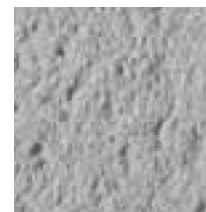
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(suite)

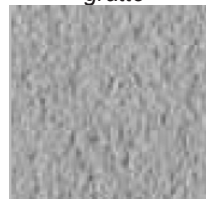
Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
 - soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
 - soit enduit

Pour les enduits et les peintures, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances jaunes-ocres-beiges. 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. Les badigeons à la chaux sont également autorisés.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant,
- Les murs des constructions nécessaires pour la vinification et le matériel annexe lié à cette activité pourront être en bardage métallique de couleur en harmonie avec les teintes de l'environnement immédiat.
- Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.

Ferronnerie

Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES
CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES
ABORDS**

(suite)

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées :
 - Soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
 - Soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ;
 - Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

(suite)

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les clôtures :

La hauteur maximale des murs de clôture est fixée à 1,60 m.

Lorsque le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement est déduite de la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture. Par exemple :

- en l'absence de mur de soutènement, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de 1,60 m,
- si la hauteur du mur de soutènement est de 1 m, la hauteur maximale autorisée du mur de clôture est de : 1,60 m - 1 m = 0,60 m,
- lorsque la hauteur du mur de soutènement est supérieure ou égale à 1,60 m, les murs de clôtures sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierres ou de matériaux enduits identiques à la façade, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales,
 - soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.
- Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT RELATIVES A LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. DANS TOUTES LES ZONES, MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES RELATIFS AUX OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF

a. Exposé des motifs et traduction réglementaire

Dans les articles 2 de toutes les zones qui définissent les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, sont autorisés (sauf en zone Ux où il n'est pas nécessaire et en zone IIAU où il est absent) « les ouvrages techniques d'intérêt collectif ». Une liste d'exemples est donnée : (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable) ».

Plusieurs jurisprudences des tribunaux administratifs ont considéré que lorsque la liste des exemples d'ouvrages techniques d'intérêt collectif est définie dans le règlement, dès lors, cette liste est exhaustive et d'autres types d'ouvrages techniques ne seraient donc pas autorisés. Pour une meilleure sécurité juridique du PLU, il est donc proposé de modifier la liste des exemples d'ouvrage techniques définie aux articles 2 des zones UA, UB, IIAU, A et N, en rajoutant "..." à la fin de la phrase. Par ailleurs, il est nécessaire d'introduire la possibilité de créer des équipements techniques d'intérêt collectif en zone IIAU, pour permettre, comme dans les autres zones, le passage d'ouvrages pouvant s'avérer nécessaires au bon fonctionnement et à la continuité des services publics.

Zone N	Article N2 [sont autorisés] Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable...), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
Zone A (partie classée en zone inondable)	Article A2 [sont autorisés] Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable...), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
Zone UA	Article UA2 [sont autorisés] Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
Zone UB	Article UB2 [sont autorisés] Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
Zone IIAU2	L'alinéa manquant est autorisé à l'article IIAU2 : [sont autorisés] Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.

2. MODIFICATION DES ARTICLES IIAU1 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET IIAU2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES)

a. Exposé des motifs

Article IIAU1

L'actuelle rédaction de l'article IIAU1 interdit sans base légale (au regard du code de l'urbanisme) plusieurs occupations et utilisations du sol :

- *L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.*
- *Les habitations légères de loisirs.*
- *Les garages collectifs de caravanes.*
- *Les parcs d'attractions ouverts au public.*
- *Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.*

Aucune de ces occupations du sol ne relevant de destinations définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles doivent être retirées de l'article IIAU1.

Par ailleurs, les zones IIAU de la commune étant toutes destinées principalement à l'habitat (sauf la zone IIAU des Abeilles, mais désormais entièrement urbanisée), il est proposé d'interdire des occupations et utilisations du sol, non interdites dans le règlement actuel et qui pourraient s'avérer incompatibles avec l'habitat. Il s'agit des constructions à usage :

- forestier,
- industriel,
- hôtelier,
- de commerce, artisanal, (pour celles qui seraient incompatibles avec l'habitat),
- de restauration,
- d'entrepôt, (pour celles qui seraient incompatibles avec l'habitat)
- les éoliennes soumises à permis de construire,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Article IIAU2

Dans sa rédaction actuelle, l'article IIAU2 précise bien, comme l'impose le code de l'urbanisme (article R151-20), les modalités possibles d'urbanisation (opération d'aménagement d'ensemble ou urbanisation au fur et à mesure de l'avancée des équipements dans la zone). Il est toutefois proposé de clarifier la rédaction, en supprimant notamment la référence à la zone IIAU des Abeilles, désormais construite.

b. Traduction réglementaire

Article IIAU 1 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier Occupations et utilisations du sol interdites	Nouvelle rédaction proposée de l'article IIAU 1
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les abris de jardins isolés sur des parcelles ne possédant pas de bâtiment principal. ➤ Les constructions à usage agricole. ➤ L'ouverture de terrains de camping et de caravanage. ➤ Les habitations légères de loisirs. ➤ Les garages collectifs de caravanes. ➤ Les parcs d'attractions ouverts au public. ➤ Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres. ➤ L'ouverture et l'exploitation de carrière. ➤ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale. Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule défini au document graphique n° 3 sont interdits les lotissements, les groupes d'habitations et les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes : ➤ Les constructions à usage : - d'exploitation agricole et forestière, - industriel, - hôtelier, - de commerce, artisanal, sauf exceptions définies à l'article IIAU2, - de restauration, - d'entrepôt, sauf exception définie à l'article IIAU2. ➤ Les éoliennes soumises à permis de construire, ➤ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des équipements publics d'intérêt collectif. L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures. ➤ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale. Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule défini au document graphique n° 3 sont interdits les lotissements, les groupes d'habitations et les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.

Article IIAU 2 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier	Nouvelle rédaction proposée de l'article IIAU 2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : La zone comporte 4³ secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation indépendamment, sous conditions suivantes : Les secteurs de Bergasson Ouest IIAUa et IIAUb seront ouverts à l'urbanisation de manière indépendante sous réserve, pour chacun, d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que lotissement, groupes d'habitations, Zone d'Aménagement Concertée ou Association Foncière Urbaine dont le plan d'aménagement devra respecter les schémas d'organisation indiqué dans le document 1---3 Orientations d'Aménagements. Le secteur des Minines sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur dont le plan d'aménagement devra respecter le schéma d'organisation indiqué dans le document 1---3 Orientations d'Aménagements. Le secteur des Abeilles sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Dans ce secteur seules sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou ceux d'intérêt collectif. <i>Secteur désormais urbanisé.</i> Sont autorisées dans chaque secteur, après ouverture à l'urbanisation, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des fossés et ruisseaux. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : Pour le secteur de Bergasson Ouest IIAUa et IIAUb : <i>Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.</i> En outre, sont autorisées aux conditions supplémentaires suivantes : ➤ Les constructions à usage artisanal et de commerce qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m². ➤ Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces et de services (intégrées dans le même bâtiment) et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m². ➤ les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...). Pour le secteur des Minines <i>Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et au fur et à mesure de l'avancée des équipements internes à la zone prévus dans ces orientations d'aménagement et de programmation.</i> Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation : ➤ l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des fossés et ruisseaux. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

3. RECLASSEMENT DE LA ZONE IIAU DES ABEILLES EN ZONE UB

a. Exposé des motifs

La zone IIAU des Abeilles étant désormais réalisée, elle est reclassée en zone UB :



Figure 2 : carte de localisation de la zone IIAU des Abeilles

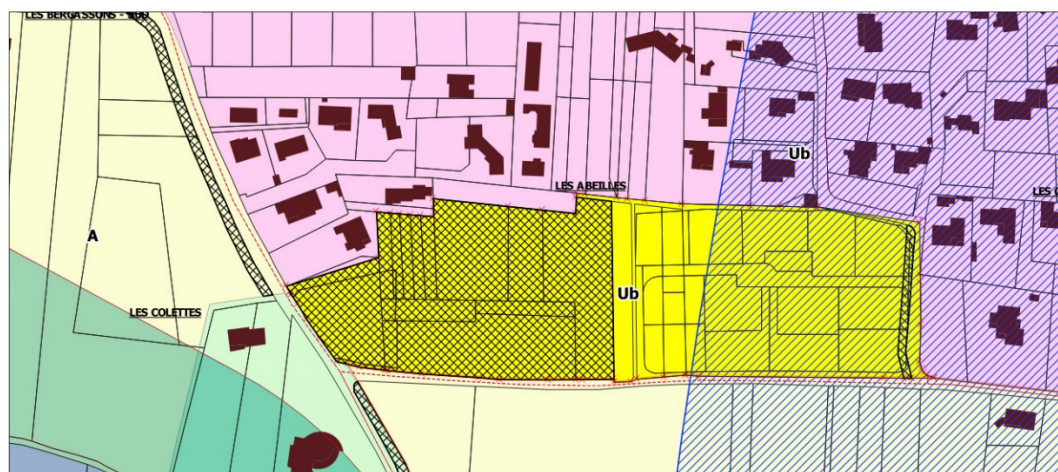


La zone IIAU des Abeilles (2,5 ha) est aujourd'hui entièrement urbanisée (sur la photo aérienne de 2018 apparaissent, la partie Ouest construite et les travaux d'aménagements de la partie Est.

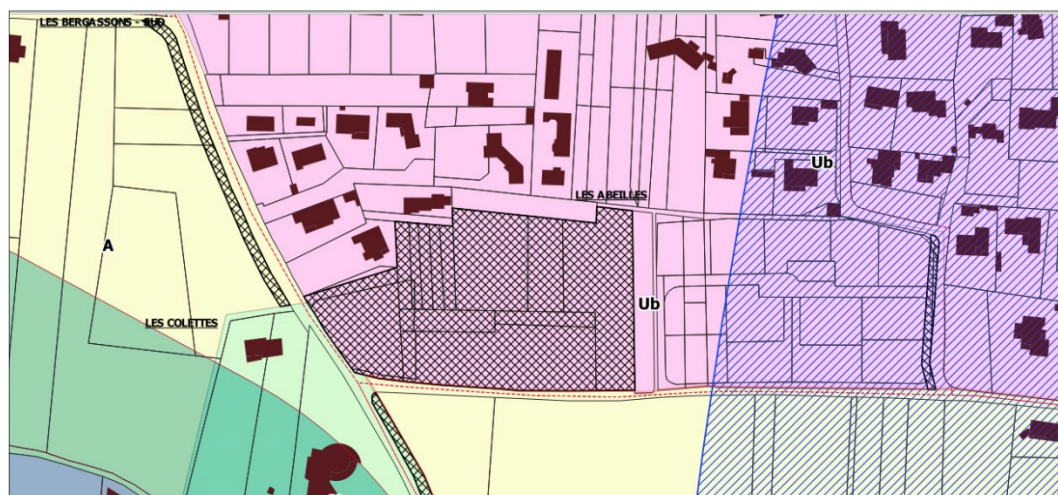
b. traduction réglementaire



Zonage actuel
(classement en zone IIAU).



La zone est
reclassée de zone IIAU à Ub



Nouveau zonage.

4. DANS LES ZONES URBAINES UB ET IIAU, INTERDICTION DES BATIMENTS A USAGE FORESTIER ET DES EOLIENNES

a. Exposé des motifs

Concernant l'interdiction des bâtiments à usage forestier, Il s'agit plus ici de corriger un oubli plus que d'une évolution significative du règlement. Dans les zones destinées à l'urbanisation, il est en effet « normal » d'interdire les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, dont font partie les activités forestières (à l'instar des bâtiments d'exploitations agricoles, déjà interdits en zones UB et IIAU).

L'interdiction des éoliennes « domestiques » vise à éviter que le grand paysage ne soit pollué par ce type d'équipement et à ne pas exposer les quartiers d'habitations aux nuisances visuelles et sonores des petites éoliennes conçue pour être déployées dans les jardins des quartiers d'habitations pavillonnaires.

b. Traduction réglementaire

Les articles UB 1 et IIAU 1 sont modifiés :

Sont rajoutés dans ces articles, à la liste des occupations et utilisations du sol interdites :

- Les éoliennes,
- Les constructions à usage forestier.

5. MODIFICATION DE L'ARTICLE N2 (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES)

a. Exposé des motifs

L'article N2 autorise la restauration et l'extension des bâtiments situés hors zone inondable d'une surface de plancher supérieure à 80 m² « en une seule fois » sous réserve :

- *que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher,*
- *que la surface totale de l'existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.*

Or, il n'est légalement pas possible d'imposer que l'extension soit réalisée en une seule fois, car cette disposition reviendrait à limiter de fait le droit d'un pétitionnaire demander une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. Ainsi, sans modifier les dispositions limitant les possibilités d'extensions, il est nécessaire de rédiger différemment le paragraphe de l'article N2 qui gère les extensions des bâtiments existants.

b. Traduction réglementaire

Article N2 dans sa rédaction actuelle et qu'il est proposé de modifier (paragraphe relatif à l'extension des bâtiments existants)	Nouvelle rédaction proposée de l'article N 2 (paragraphe relatif à l'extension des bâtiments existants)
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : [...] Sont autorisés : ➤ La restauration et l'extension en une seule fois des bâtiments existants de surface de plancher supérieure à 80 m² à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sont admises si simultanément, - l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher, - la surface totale de l'existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher, - le bâtiment et son extension ne sont pas situés dans un secteur inondable. [...]	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : [...] Sont autorisés : ➤ Sous réserve que la construction présente une surface de plancher initiale supérieure à 80 m² et qu'elle ne soit pas, ni son extension projetée, située en zone inondable : - La restauration et l'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. L'extension ne devra toutefois pas porter la surface de plancher de l'habitation au-delà de 200 m² (surface existante + extension). [...]

6. INTRODUCTION DES DISPOSITIONS DE LA LOI « ELAN » EN ZONE AGRICOLE

a. Exposé des motifs

La loi Élan a étendu, par une nouvelle rédaction de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, les types de constructions autorisées à titre dérogatoire en zones agricoles, naturelles ou forestières.

Ces nouvelles dispositions prévoient que dans les zones agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut désormais autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production sous réserve d'obtention d'un accord avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune a jugé ces dispositions particulièrement intéressantes pour une économie agricole essentiellement viticole, où la vente directe est traditionnelle dans les domaines.

Par ailleurs, au-delà de la viticulture, les dispositions de la Loi ELAN relayent aussi le souhait des consommateurs de privilégier les filières locales et courtes pour leur alimentation, dans un souci de réduction de leur empreinte écologique, d'un meilleur contrôle et d'une plus grande traçabilité des produits alimentaires transformés qu'ils achètent. Ainsi, il existe désormais un réel marché pour des produits transformés sur leur site de production : une boulangerie au sein d'une exploitation qui vendrait le pain issu des céréales qu'elle produit, un producteur de qui vendrait à la ferme du savon à base de la lavande produite sur son exploitation, par exemple.

En outre, pour éviter toute dérive, les projets devront recevoir l'accord de la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), qui dispose de la compétence nécessaire pour juger de leur crédibilité à tous points de vue (et notamment de la cohérence entre la taille du projet et celle de l'exploitation porteuse) et de l'incidence sur l'exploitation agricole ou les enjeux environnementaux au cas par cas.

b. Traduction réglementaire

Les dispositions de la loi ELAN sont introduites au premier alinéa de l'article A2 du règlement :

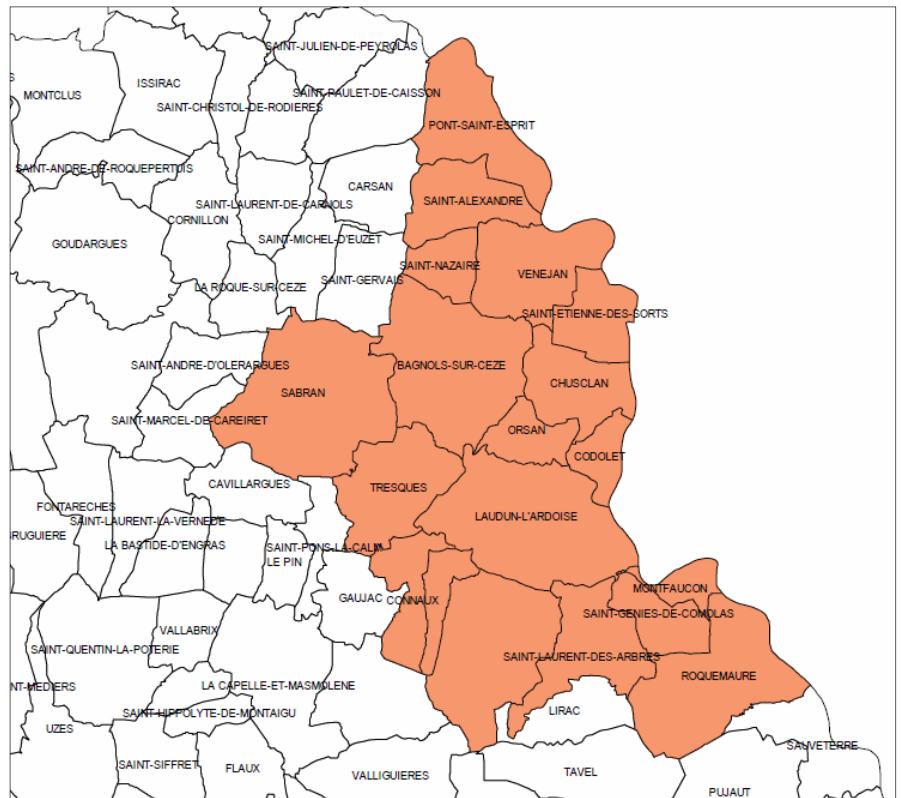
Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception du secteur Ap. [...]	A l'exception du secteur Ap, sont autorisés : ➤ Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. ➤ les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. [...]

MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT RELATIVES A LA GESTION DU RISQUE NUCLEAIRE

1. EXPOSE DES MOTIFS

a. Situation et préconisations principales en terme de gestion de l'urbanisation au voisinage du site nucléaire de Marcoule

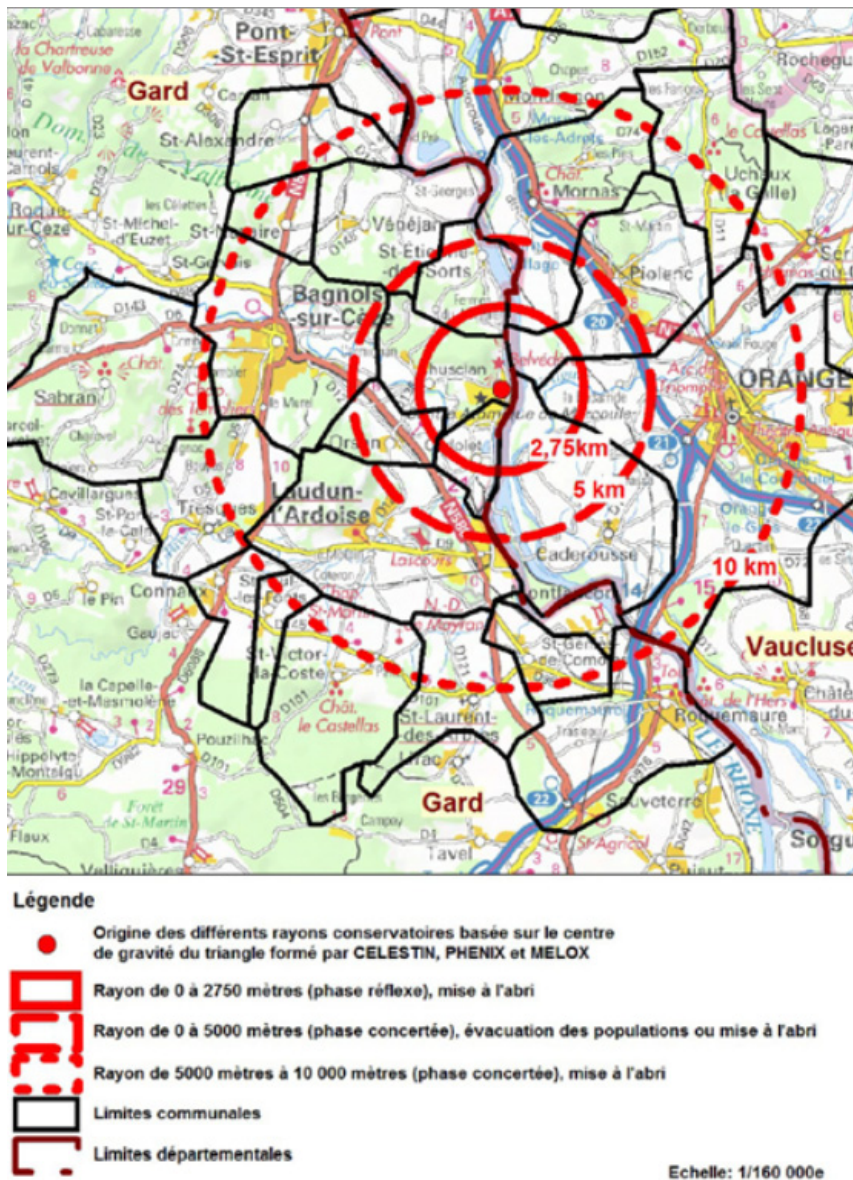
Chusclan fait partie des communes du Gard rhodanien exposées au risque nucléaire :



Communes du Gard concernées par le risque nucléaire.

Plus précisément, elle se situe dans un rayon de moins de 2750 m du « centre de gravité » du triangle formé par les installations CELESTIN, PHENIX et MELOX. Dans ce rayon, on se situe dans la zone dite « phase réflexe ».

Ces périmètres ont été définis dans le PPI (Plan Particulier d'Intervention) de Marcoule actuellement en application et approuvé le 14 mai 2014.



Source : Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN).

A l'intérieur des trois périmètres (phase réflexe et phases concertées) et en particulier dans la zone de phase réflexe du PPI (qui comprend l'intégralité du territoire communal), L'ASN préconise d'éviter que soit construit tout bâtiment ou équipement qui ne permettrait pas la mise à l'abri immédiate des populations concernées et dont l'évacuation serait difficile en cas d'urgence.

Un guide sur la « Maîtrise des activités au voisinage des Installations Nucléaires de Base (INB) » a été publié le 24 mars 2016 et présente la doctrine en matière de maîtrise des activités autour des INB. Ce guide est disponible sur le site de l'ASN à l'adresse suivante :

<https://www.asn.fr/Professionnels/Les-Guides-de-l-ASN/Guide-de-l-ASN-n-15-Maitrise-des-activites-au-voisinage-des-installations-nucleaires-de-base>

Il indique notamment que :

« L'objectif général de la maîtrise des activités autour des INB (Installations Nucléaires) est de protéger la population avoisinante des conséquences des accidents pouvant se produire sur les INB en préservant l'opérabilité des plans de secours. La démarche à adopter est celle d'un développement prudent, tel que mentionné dans la circulaire du 17 février 2010, s'appliquant aux activités, constructions ou équipements nouveaux situés à l'intérieur des zones d'aléa à cinétique rapide des INB, y compris les projets d'extension, de reconstruction ou de changement de destination.

Quelques sites INB comportent des installations industrielles classiques dont les effets non radiologiques peuvent être irréversibles ou mortels à l'extérieur de ces sites en cas d'accident (explosions, rejets de substances chimiques toxiques). Dans ces cas, la réduction de la présence humaine éventuelle dans les zones d'effets létaux est à rechercher. Pour atteindre ces objectifs, l'État préconise de privilégier un développement territorial au-delà des zones d'aléa à cinétique rapide, tout en permettant un développement maîtrisé et répondant aux besoins de la population résidente ». Afin de permettre d'apprécier les enjeux et de mettre en œuvre ces principes généraux de manière proportionnée, le guide propose un tableau de référence :

Vulnérabilité	Caractéristiques	Types de projet (à titre indicatif)	Acceptabilité
Négligeable	Les personnes susceptibles d'être présentes dans la zone, si elles existent, le seront en nombre très restreint et sur une courte durée. Elles sont informées des consignes en cas d'alerte.	Espaces naturels/forestiers Parcs énergétiques (éolien, photovoltaïque) Exploitations agricoles	++
Faible	Le projet contribue à faiblement augmenter la population présente dans la zone. Les actions de protection des populations peuvent être mises en œuvre sans difficulté. Les personnes intéressées sont des résidents ou des travailleurs, elles ont une bonne connaissance des consignes à appliquer en cas d'alerte.	Entrepôts, bureaux Activités industrielles Habitat peu dense Etablissement de proximité ³ , petit commerce	+
Moyenne	Le projet contribue à augmenter significativement la population présente dans la zone. Cette population, majoritairement résidente, sera informée des consignes en cas d'alerte mais les actions de protection immédiate des populations (mise à l'abri et évacuation éventuelle) seront plus difficiles à mettre en œuvre.	Habitat dense Opération d'envergure ERP ⁴ (hors établissements de proximité)	-
Forte	Les personnes susceptibles d'être présentes dans la zone n'auront pas une connaissance suffisante des consignes en cas d'alerte, seront incapables à reconnaître un danger ou difficiles à évacuer. En l'absence de bâti, la mise à l'abri des populations ne pourra pas être assurée.	Établissements sensibles ⁵ Points d'attraction ⁶ Constructions légères Établissements de plein air ⁷ dépourvus de moyens d'alerte et de mise à l'abri	--

3 Établissement de proximité * : aménagement, construction, installation, équipement contribuant à garantir une qualité de vie de la population résidente dans la zone (ex : épicerie, boulangerie, services publics communaux...). Il n'a pas vocation à attirer une clientèle résidant hors de la zone.

4 Établissements recevant du public (ERP) : les ERP admis sont conçus et dimensionnés de manière à ne pas remettre en cause la mise en œuvre des actions de protection des populations. Leur taille est proportionnée aux seuls besoins de la population résidente.

En fonction du contexte local, cette notion d'acceptabilité peut être affinée en termes de nature, d'effectif, de densité de population, de surface ou de dispositions constructives (local de mise à l'abri).

5 Établissement sensible * : établissement qui, par nature, est a priori susceptible de recevoir une population inapte à reconnaître un danger ou difficile à évacuer : hôpitaux, centres de soin, centres de rééducation, EHPAD, crèches, garderies, écoles, établissements pénitentiaires...

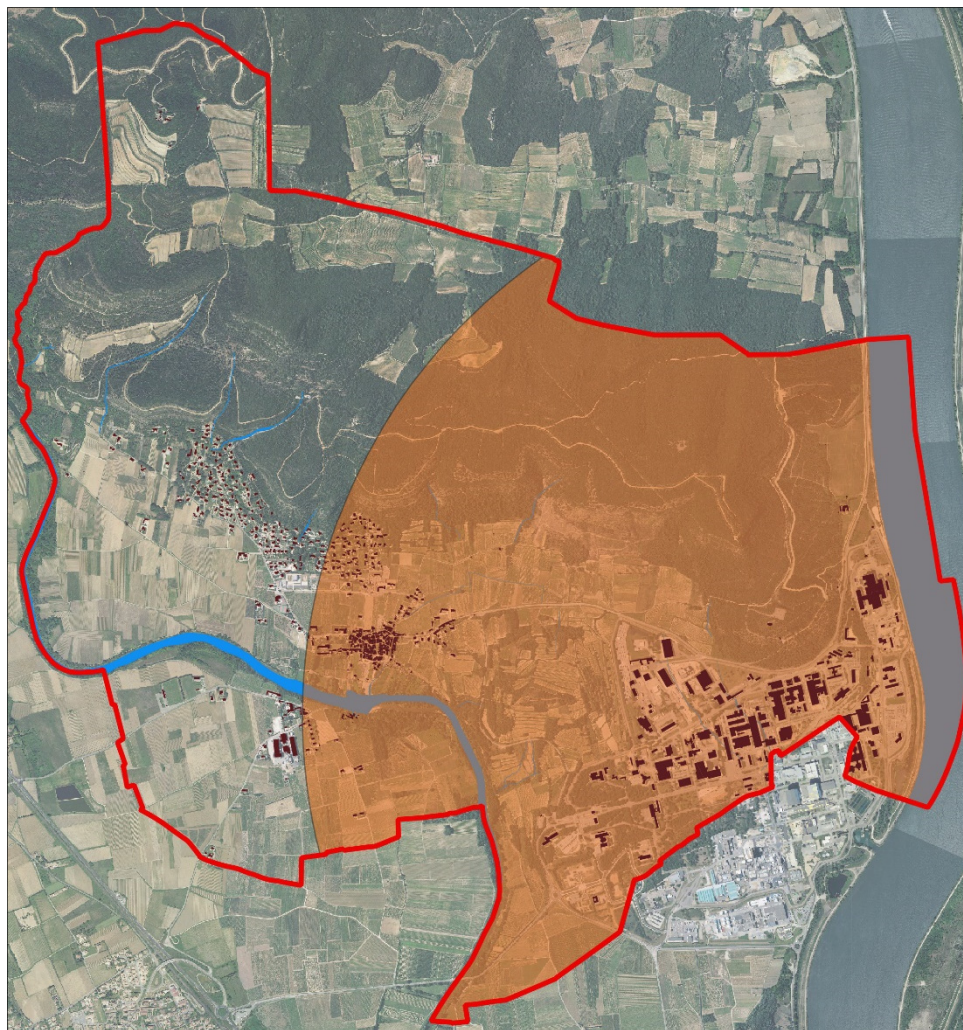
6 Point d'attraction * : aménagement, construction, installation, équipement ayant vocation à attirer une forte concentration de population.

7 Établissements de plein air et constructions légères : ils présentent une vulnérabilité importante en raison de leur incapacité à permettre la mise à l'abri. La présence d'un bâti en dur suffisamment dimensionné permet de réduire cette vulnérabilité. La population concernée doit être informée de la conduite à tenir en cas d'alerte.

* Les notions marquées en * n'ont pas de correspondance stricte avec le code de l'urbanisme.

Les préconisations indiquées doivent être appréciées au regard des principes généraux en fonction de la configuration du territoire et de la population. Ainsi, si l'implantation d'un établissement recevant du public est a priori à éviter, il ne saurait pour autant être question de priver la population existante de commerces et services de proximité. A l'inverse, la faible vulnérabilité d'une activité n'en constitue pas une justification pour l'implantation dans la zone d'aléa à cinétique rapide. Les types de projets sont donnés à titre indicatif. La vulnérabilité réelle du projet pourra être revue à la hausse ou à la baisse en fonction de l'effectif induit et du degré de connaissance des consignes en cas d'alerte des personnes.

Par ailleurs, le PLU en vigueur fait mention d'un « périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule » : il correspond au « périmètre des scénarios accidentels et cinétique rapide des rejets radioactifs ou chimiques » :



2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

TRADUCTION DANS LE PLU ACTUEL DES OBJECTIFS DE MAITRISE DE L'URBANISATION AU VOISINAGE DES INB

En réponse aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation dans le périmètre des scénarios accidentels et cinétique rapide des rejets radioactifs ou chimiques, dans les zones UA, UB et IIAU du PLU, c'est-à-dire les zones principalement destinées au logement, sont actuellement définies les règles suivantes :

Pour la zone UA, dans le préambule du règlement de la zone :

Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, sont interdits les lotissements et groupes d'habitations, les campings, les Établissements Recevant du Public, tels que sans que cette liste soit limitative, crèche, hôtel, accueil de personnes âgées, établissement de santé exception faite des commerces de surface inférieure à 100 m². La conception des constructions éventuellement autorisées devra permettre le confinement des personnes, en outre les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.

Ces dispositions se trouvent en préambule du règlement de la zone UA et non dans un des articles du règlement. L'opposabilité de ces règles est donc incertaine. Il est donc tout d'abord nécessaire de transférer les dispositions spécifiques liées au périmètre des scénarios accidentels et cinétique rapide des rejets radioactifs ou chimiques dans les articles 1 et/ou 2 du règlement de la zone UA.

Par ailleurs, si un règlement de PLU a toutes latitudes pour interdire, autoriser ou autoriser sous conditions des occupations ou des utilisations du sol dans une zone donnée, il ne peut autoriser ou interdire des procédures de demandes d'occupation ou d'autorisation du sol. Dès lors, il n'est pas possible d'interdire les lotissements ou les groupes d'habitations. Ces dispositions doivent donc être supprimées, d'autant qu'elles ne portent pas préjudice à la prise en compte du risque dans le périmètre : la zone UA correspond au centre ancien ultra dense, quasiment dépourvu de terrains non bâtis.

Il est donc proposé de transférer les règles spécifiques de prise en compte du périmètre des scénarios accidentels et cinétique rapide des rejets radioactifs ou chimiques, de l'entête de la zone A1 vers l'article UA1 et d'y supprimer l'interdiction de réaliser des lotissements ou des groupes d'habitations.

Rédaction actuelle

CHAPITRE 1 --- ZONE Ua

Préambule

La zone Ua correspond au centre aggloméré ancien du village de Chusclan qui est équipé de façon satisfaisante en réseaux publics. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

Elle est comprise en totalité :

1-Dans la zone inondable de la Cèze et de ce fait sa constructibilité est très limitée suivant les prescriptions particulières qui sont imposées ; en outre toute autorisation administrative de construire, rénover ou modifier l'état des lieux doit être accompagnée d'un document topographique côté par référence au nivellement général de la France (cotes NGF), adapté au projet concerné.

2-Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, où sont interdits ~~les lotissements et groupes d'habitations~~, les campings, les Établissements Recevant du Public, tels que sans que cette liste soit limitative, crèche, hôtel, accueil de personnes âgées, établissement de santé exception faite des commerces de surface inférieure à 100 m². La conception des constructions éventuellement autorisées devra permettre le confinement des personnes, en outre les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.

Texte transféré à l'article UA1.

ARTICLE Ua 1 --- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article Ua 2

Nouvelle rédaction**CHAPITRE 1 --- ZONE Ua****Préambule**

La zone Ua correspond au centre aggloméré ancien du village de Chusclan qui est équipé de façon satisfaisante en réseaux publics. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

Elle est comprise en totalité :

- 1-Dans la zone inondable de la Cèze et de ce fait sa constructibilité est très limitée suivant les prescriptions particulières qui sont imposées ; en outre toute autorisation administrative de construire, rénover ou modifier l'état des lieux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France (cotes NGF), adapté au projet concerné.
- 2 Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule.

ARTICLE Ua 1 --- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

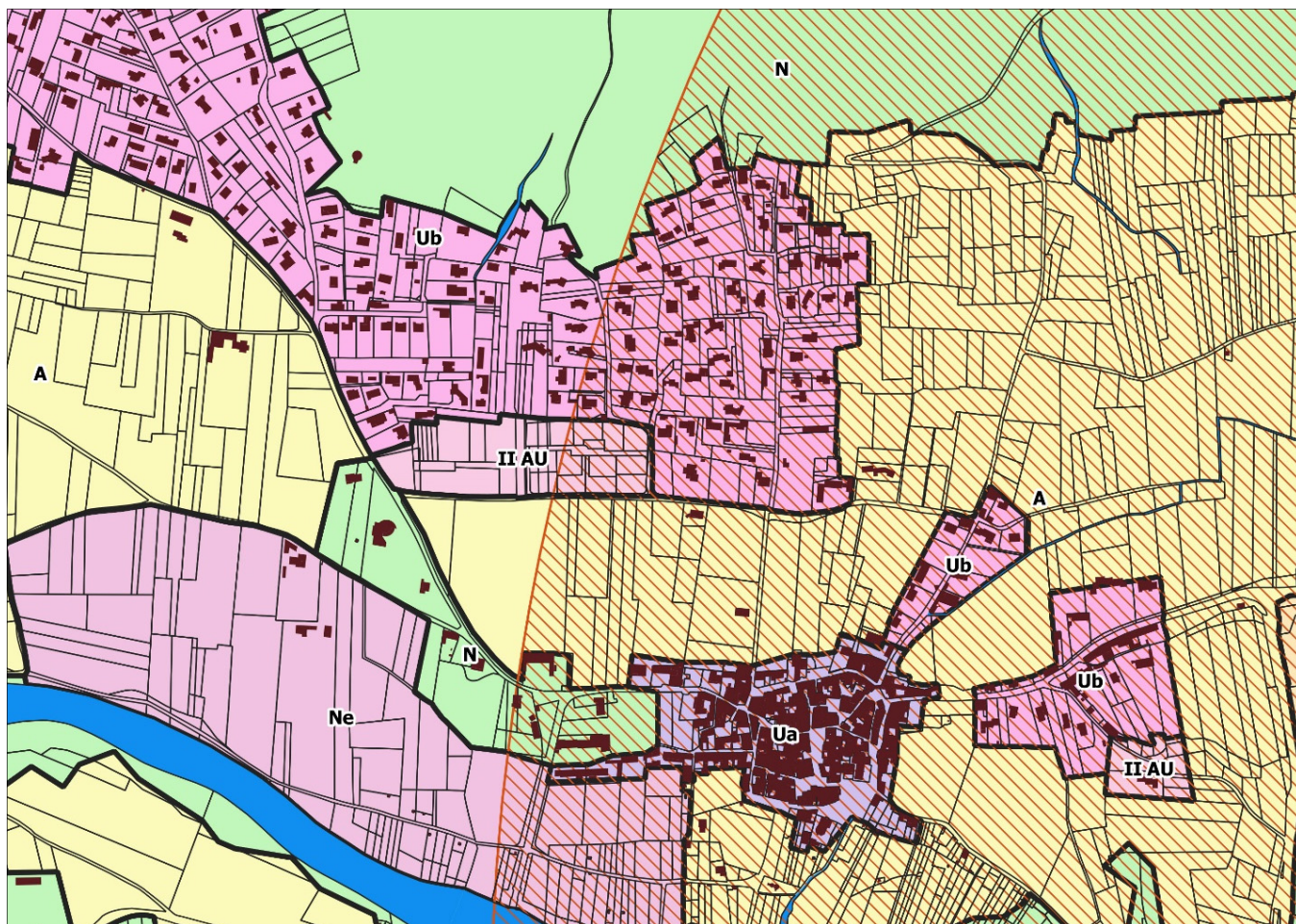
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article Ua 2

Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule sont en outre interdits les campings, les Établissements Recevant du Public, tels que sans que cette liste soit limitative, crèche, hôtel, accueil de personnes âgées, établissement de santé exception faite des commerces de surface inférieure à 100 m². La conception des constructions éventuellement autorisées devra permettre le confinement des personnes, en outre les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.

Pour la zone UB et la zone IIAU, dans les articles 1 du règlement de ces zones, il est indiqué :

Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule défini au document graphique n° 3 sont interdits les lotissements, les groupes d'habitations et les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.

Comme pour la zone UA, le règlement des zones UB et IIAU ne peut autoriser ou interdire des procédures de demandes d'occupation ou d'autorisation du sol. Dès lors, il n'est pas possible d'interdire les lotissements ou les groupes d'habitations. Cette disposition doit donc être supprimée, d'autant que toutes les zones IIAU présentes dans le périmètre sont déjà urbanisées et que la zone UB est quasiment entièrement dépourvue de parcelles constructibles de superficie significative :



Les zones Ua, Ub et IIAU situées dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule.

Article UB1 – occupations et utilisations du sol interdites

Nouvelle rédaction

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- Les éoliennes.

Dans le secteur soumis au risque d'inondation et défini au document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article Ub 2. De plus, dans ce secteur, la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule défini au document graphique n° 3 sont interdits ~~les lotissements, les groupes d'habitations~~ et les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.

Article IIAU1 – occupations et utilisations du sol interdites**Nouvelle rédaction**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardins isolés sur des parcelles ne possédant pas de bâtiment principal.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.

Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule défini au document graphique n° 3 sont interdits ~~les lotissements, les groupes d'habitations~~ et les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.

Pour la zone UB et la zone IIAU, le règlement définit également des règles de densité spécifiques, avec un coefficient d'occupation des sols (COS) :

- un COS de 0,15 dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule,
- pour un COS de 0,25 dans les zones UB hors périmètre de protection. Ce COS Spécifique s'applique aussi dans la zone IIAU.

Or, comme cela est explicité dans le chapitre relatif aux modifications du règlement écrit concernant les possibilités d'occupation du sol du présent rapport, les COS ont été abrogés par la loi ALUR. Dès lors, en l'absence de COS, plus aucune mesure ne permet de contrôler la densité de l'habitat dans les secteurs des zones UB et des zones IIAU incluses dans le dans le périmètre de protection des installations nucléaires et donc la densité de population, alors que qu'il est préconisé par l'Autorité de Sûreté Nucléaire de ne pas contribuer à augmenter significativement la population présente dans le périmètre.

Ainsi, pour préserver une limite à la densification de l'habitat, en remplacement du COS abrogé, qu'il n'est pas possible de rétablir, il est proposé d'instaurer, aux articles 9 des zones UB et IIAU, un coefficient d'emprise au sol de 0,15 dans les secteurs de ces zones incus dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule.

Articles UB 9 et IIAU 9 – Emprise au sol	Articles UB 9 et IIAU 9 – Emprise au sol
Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction proposée
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 à L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.	Emprise au sol des bâtiments 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 0,25. Toutefois, dans le secteur de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, le CES est fixé à 0,15.