

Gard rhodanien

SAINT JULIEN DE PEYROLAS



Plan Local d'Urbanisme IIIa_Règlement

Document modifié par :

- la modification n°1
- (décembre 2012)
- la DPMEC n°1 janvier 2023)

Janvier 2023



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

Sommaire

<i>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>1</i>
<i>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>7</i>
<i>Zone U, secteurs Ua et U1.....</i>	<i>8</i>
<i>Zone Ui.....</i>	<i>19</i>
<i>Zone Ucom.....</i>	<i>25</i>
<i>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>32</i>
<i>Zone AU.....</i>	<i>33</i>
<i>Zone AUa.....</i>	<i>36</i>
<i>Zone AUi.....</i>	<i>44</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</i>	<i>50</i>
<i>Zone A et secteur Aa.....</i>	<i>51</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>59</i>
<i>Zone N.....</i>	<i>60</i>



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Julien de Peyrolas.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.
- 2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
(1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal. (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 5 rue de la Salle l'Evêque, CS 49020 34 967 MONTPELLIER cedex 2 Tel. 04 67 02 32 00.

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit



Article 3 – Division du territoire des zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur le plan de zonage par les appellations suivantes :

Zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

Le secteur Ua, qui correspond aux parties du tissu urbain les plus anciennes, en grande partie construites et occupées par des bâtiments qui présentent pour la plupart un fort intérêt architectural et patrimonial,

Le secteur U1, qui correspond aux zones à assainissement non collectif, telles qu'elles ont été définies dans le Schéma Général d'Assainissement,

La zone Ui, à vocation d'activités artisanales.

La zone Ucom, à vocation d'activités économiques destinée principalement au commerce de proximité.

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Les zones à urbaniser dites "zones AU "

Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Les constructions y seront autorisées, après modification ou révision simplifiée du P.L.U., lorsque les équipements publics à leur périphérie immédiate auront une capacité suffisante.

Les zones à urbaniser dites « zones AUa »

Elles correspondent à des secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ou cours de réalisation à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.

Zones Agricoles :

Les zones agricoles dites "zones A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, le changement de destination de certaines constructions existantes, sont seuls autorisées.

On distingue des secteurs Aa, particulièrement protégés en raison de la valeur agronomique des terres et/ou de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage.

Zones Naturelles :

Les zones naturelles dites "zones N".

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

Le secteur N_L : Sa vocation est le développement d'activités en liaison avec le tourisme et les loisirs, notamment les campings,

Le secteur N_h, dans lequel l'aménagement, l'extension mesurée et le changement de destination des constructions existantes est autorisé.

Les secteurs N_p : ils correspondent aux périmètres de protection des captages d'eau potable présents sur la commune.

Le Plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les bois protégés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (trame verte en « nids d'abeilles » sur les plans de zonage). Dans ces espaces boisés, les abattages d'arbres devront être strictement limités aux éventuels besoins liés à l'implantation des constructions projetées. Les bois abattus suite aux besoins de chantiers devront être remplacés.
- Les haies protégés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (bandes verte sur les plans de zonage). Ces haies devront être maintenues.
- Les zones soumises à des risques naturels (risque d'inondation et risques miniers), reportés sur les plans de zonage par des trames spécifiques.

Article 4 – Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Bâtiments sinistrés :

Sera fait application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ». Toutefois la reconstruction d'un bâtiment après un sinistre lié à un phénomène naturel identifié est interdite.

Article 6 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

6.1 Annexes

Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination **est du domaine fonctionnel** de la construction principale.

6.2 Ouvrages de faible importance

On entend par ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, par exemple : les transformateurs EDF, les abris bus... Un motif technique justifiant un recul différent de ces constructions par rapport aux limites peut être lié à la nature même de la construction (on comprend qu'un abri bus pourra difficilement se situer loin de la route) ou lié à son fonctionnement (proximité du réseau pour un transformateur EDF, en entrée de lotissement par exemple).

6.3 Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés. Il sera fait application de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme :

- « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n^o 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n^o 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Article 7 – Prise en compte du risque de feux de forêt

DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE DE FEUX DE FORET OU DANS LES SECTEURS LIMITOPHES DE MASSIFS BOISES DEVRONT ETRE RESPECTEES LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES :

REGLEMENTATION DU DEBROUSSAILLAGE

(Source : D.D.A.F. du Gard)

Devront être respectées les dispositions du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, notamment en ce qui concerne les interfaces forêt/habitat :

Afin de diminuer la vulnérabilité des enjeux urbains situés sur les interfaces forêt/habitat, des mesures de prévention devront être appliquées dans les aménagements des zones de contact, que l'on nommera interfaces aménagées.

DEFINITION ET LOCALISATION D'UNE ZONE D'INTERFACE AMENAGEE

L'aménagement d'une zone tampon entre une zone habitée et l'espace naturel a pour objectif de réduire le risque d'incendie qui pèse à la fois sur les habitations et sur les bois, forêts landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements.

L'ouvrage de protection nommé interface aménagée nécessite des travaux visant à réduire le volume de végétation combustible avec un entretien régulier pour limiter son développement. En outre des équipements connexes peuvent être nécessaires pour faciliter l'intervention des sapeurs pompiers.

Il s'agit donc:

- d'intervenir préventivement sur la végétation afin de diminuer la puissance du feu en cas d'incendie par des travaux spécifiques de protection,
- d'installer des équipements pour faciliter la surveillance et le cas échéant la lutte contre les feux.
- de réglementer les constructions et activités dans ces zones.

Toutefois, pour conserver la souplesse nécessaire à l'aménagement et à la gestion d'un territoire en cours d'urbanisation, mais aussi à son évolution future, deux concepts d'interface aménagée peuvent être envisagés : l'interface aménagée fixe et l'interface aménagée transitoire.

Interface aménagée fixe

Lorsque le projet urbain est stable (pour une durée de dix années minimum) ou bien sans évolution possible, il sera possible de prévoir une interface aménagée fixe avec des aménagements permanents et plus lourds en matière d'équipement (notamment des pistes normalisées d'accès ou de lutte pour les secours, intégrées dans le réseau structurant du massif).

Interface aménagée transitoire

Lorsqu'un projet urbain présente un caractère évolutif (par exemple ZAC, ouverture d'une nouvelle zone constructible, etc), l'interface aménagée pourra prendre un caractère transitoire plus limité en terme d'équipements (limité au débroussaillage par exemple), qui devra suivre l'évolution du tissu urbain en création en « glissant » des anciennes limites de la zone constructible aux nouvelles.

Implantation de l'interface aménagée dans un projet d'urbanisation



Pour son implantation, une interface aménagée doit être envisagé :

- soit comme la mise en œuvre des mesures réglementaires en vigueur (Arrêté préfectoral de prévention des incendies de forêt, articles L.321 à L.323-2, R.321 à R.322-9 du Code forestier) dites débroussaillage réglementaire qui incombe à chaque propriétaire de maison ou ayant- droit dans les zones situées à l'intérieur et jusqu'à une distance de 200 mètres des bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements.
- soit comme un ouvrage complémentaire au débroussaillage réglementaire, du fait d'une importance toute particulière sur le secteur concerné de l'aléa incendie de forêt identifiée lors de la procédure de défrichement préalable au permis de construire;
- soit comme un ouvrage dont l'implantation a été prévue par la commune, pendant l'élaboration de son document d'urbanisme (P.L.U.) dans lequel aura été identifié, notamment par le porter à connaissance, le risque incendie de forêt qui pèse sur les futures zones constructibles ;
- soit comme un ouvrage prescrit par une étude préalable du risque d'incendie de forêt et sa prévention sur le secteur concerné et dont les travaux d'aménagement pourront être intégrés à la réalisation du projet d'urbanisme (par exemple : Z.A.C., lotissement communal, etc ...)

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U, SECTEURS Ua ET U1

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, qui correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics existants ou en cours de réalisation.

On distingue le secteur Ua, très dense, où d'une manière générale les bâtiments sont construits en ordre continu. Le secteur Ua correspond au vieux village. Le règlement marque la volonté de respecter cette unité morphologique par l'institution de règles de gabarits et de règles architecturales appropriées. On distingue également le secteur U1, non desservi par le réseau public d'assainissement, où les occupations du sol devront disposer d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement.

Pour certaines zones U du village, des orientations d'aménagement ont été définies. Les constructions et aménagements qui seront réalisés dans ces zones devront respecter ces orientations dans un rapport de compatibilité.

Certaines zones urbaines sont soumises à un risque d'inondation, à un risque minier ou à un risque de feux de forêt (reportés sur les plans de zonage par des trames spécifiques). Les zones soumises aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le secteur Ua, les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme),
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole,
- les constructions industrielles et artisanales,
- les entrepôts commerciaux,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.



Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, ou faible, toute nouvelle construction est interdite en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article U 2

Article U 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique ;
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 150 m²,
- les constructions à usage artisanal, non nuisantes pour l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour l'habitat,
- Les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, seuls sont autorisés :

- Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes.
- Les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer au risque d'effondrement un nombre de personnes plus important.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau faible, seuls sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil des habitants ou utilisateurs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les plans de zonage) :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages réalisés dans l'objectif de diminuer les risques.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les planchers habitables devront se situer au minimum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou bords des fossés, toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de feux de forêt (tel que reporté sur les plans de zonage) et dans les secteurs jouxtant un massif boisé :
Toute construction nouvelle est interdite sans aménagement d'une interface forêt / habitat telle que définies dans le rapport de présentation. Les modalités de création de ces interfaces sont explicitées en page X bis des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

Article U 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

A l'exception du secteur Ua, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 5 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Dans le secteur U1, non desservis par le réseau public d'assainissement :

- les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par la réglementation et par le Schéma Général d'Assainissement et notamment son zonage.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article U 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur U1, non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement. On se reportera à ce document pour connaître la filière d'assainissement non collectif à mettre en place. Ci-après sont rappelées les superficies minimales de terrain requises pour construire selon la filière d'assainissement non collectif :

- tranchées d'infiltration, surface minimum de 1 200 m²
- filtre à sable vertical non drainé, surface minimum de 1 500 m²
- tertre d'infiltration, surface minimum de 2 000 m²
- filtre à sable vertical drainé : surface minimum de 2 000 m².
-

Pour la zone U et le secteur Ua : non réglementé.

Article U 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone U et secteur U1

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois

- dans le cas d'un lotissement 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 inférieur par rapport aux voies internes à l'opération,
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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.

Secteur Ua

Le long des alignements repérés sur le plan de zonage, dans une bande de quinze mètres comptés à partir de ces alignements (bandes rouges) :

- soit, un mur au moins des constructions, (gouttereau ou pignon), est implanté à l'alignement. Si ce mur n'occupe pas toute la longueur de l'alignement, il doit être prolongé par un mur en pierres apparentes ou par un mur revêtu d'un enduit traditionnel (voir déf. à l'article Ua 11), d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), de manière à produire un front bâti continu,
- soit la construction s'implante d'une limite latérale à l'autre du terrain.

Au-delà de la bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement le long des alignements repérés sur le plan de zonage, ou le long des voies ou emprises publiques où aucun alignement n'a été repéré sur le plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation.

Toutefois

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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.
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes avec un recul par rapport à l'alignement n'est pas assujéti à la réalisation d'un mur de clôture

Article U 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone U et secteur U1

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m. Toutefois :

- l'implantation en limite séparatives est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite et dans le cas d'opérations d'ensemble,
- les constructions annexes (garages, abris de jardin...) peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées.

Secteur Ua

Les constructions peuvent s'implanter d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter à distance d'une ou des limites séparatives latérales, si le constructeur réalise à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre de la parcelle (exception faite des ouvertures de passage), un mur en pierres apparentes ou un mur revêtu d'un enduit traditionnel, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,00 m par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Toutefois, dans la zone U comme dans le secteur Ua:

- * la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- * 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.
- * **Dans le secteur Ua** : l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes présentant un recul par rapport à l'alignement n'est pas assujéti à la réalisation d'un mur de clôture.

Article U 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article U 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U 10 – hauteur maximale des constructions

Zone U et secteur U1

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.



Secteurs Ua et Ua1

La hauteur des constructions devra respecter la moyenne des hauteurs des bâtiments existants implantés sur le même front de rue.

Article U 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

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

Zone U et secteur Ua

Adaptation au terrain

On s'efforcera de limiter les talutages pour maintenir au mieux les pentes du terrain naturel.

Les enrochements devront obligatoirement être masqués : recouverts par de la terre végétale et plantés.

Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit.

Zone U

Les déblais et remblais devront être limités au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment. Les soutènements devront être réalisés par la création de murets d'une hauteur maximale de 1,5 m, en pierres jointoyées, en pierres sèches ou en béton paré de pierres. Les enrochements ne devront être mis en œuvre qu'un cas d'impératif technique incontournable : pente du terrain trop forte pour permettre à la fois la succession de murets de soutènement en terrasses et le maintien d'une superficie utilisable suffisante pour la réalisation des constructions. Les enrochements devront obligatoirement être masqués : recouverts par de la terre végétale et plantés.

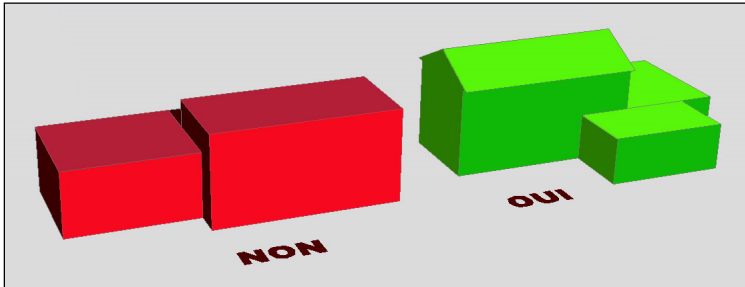
Façades

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes et pour les annexes détachées du bâtiment principal).
- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les annexes implantées en limite séparative.



Couvertures de toitures

- Sauf toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes,
- Les clôtures pourront éventuellement doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont toutefois autorisées.

Secteur Ua

Façades

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Enduits

Pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles XAN ou XHN. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. La texture de finition sera frottassée.

Baies

- Proportions : à l'exception des baies de passage et des petites ouvertures (inférieures à 60 cm), les baies devront être plus hautes que larges (proportions de 1×1,5 environ).
- Encadrement : les encadrements de pierres sont autorisés. Les encadrements autres qu'en pierre de taille seront badigeonnés.

Menuiseries extérieures

Les fenêtres devront être en bois peint,

Les contrevents devront être en bois peint (lames larges verticales, lames contrariées, lames sur caissons ou volets à jalousie),

les bardages sont interdits.

les volets roulants sont interdits.

Fenêtres de toit :

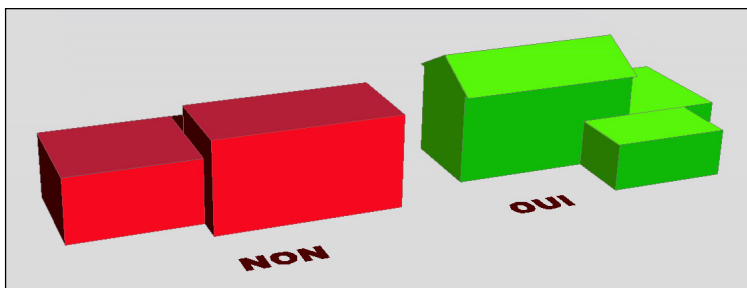
Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, seulement si elles génèrent une surépaisseur faible par rapport au niveau du matériau de couverture. Les fenêtres de toit sont limitées à deux par pan de toit et leur surface 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes et pour les annexes détachées du bâtiment principal).

Les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :

- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les annexes implantées en limite séparative.



Couvertures de toitures

- Sauf toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôture

- Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.
- Les clôtures nouvelles seront constituées par un mur en pierres apparentes ou par un mur revêtu d'un enduit traditionnel, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètres, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement.
- Les tuiles sur les murs de clôture sont interdites. Seuls sont autorisés les chaperons de mortier ou les couvertures en pierres.

Article U 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Zone U et secteur U1

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les bureaux et commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Pour les hôtels : 1 places pour une chambre.
- Pour les bars restaurants : 4 places par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Pour les hôtels/restaurants : 2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations,
- Pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement (recul du portail de 3 mètres par rapport à la clôture).

Secteur Ua

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Article U 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.



Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Zone U et secteur U1

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Secteur Ua

Non réglementé.

ZONE Ui

Zone à vocation d'activités artisanales, commerciales, hôtelière.

Certaines zones Ui sont soumises à un risque d'inondation ou à un risque de feux de forêt (reportés sur les plans de zonage par des trames spécifiques). Les zones soumises aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Toute forme de stockage à l'air libre,
- Les constructions à usage d'habitation, exception faite de celles autorisées sous conditions à l'article Ui2,
- les constructions à usage agricole,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article Ui 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités artisanales de la zone (gardiennage, par exemple), qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher et soient intégrées aux bâtiments à usage d'activités,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher (bâti existant+extension),
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les plans de zonage) : Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages réalisés dans l'objectif de diminuer les risques. Lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les planchers habitables devront se situer au minimum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel. Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou bords des fossés, toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de feux de forêt (tel que reporté sur les plans de zonage) et dans les secteurs jouxtant un massif boisé : Toute construction nouvelle est interdite sans aménagement d'une interface forêt / habitat telle que définies dans le rapport de présentation. Les modalités de création de ces interfaces sont explicitées en page X bis des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines à la R.D 901 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

Voirie : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Article Ui 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone Ui, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

– **Eaux pluviales** :

A l'exception du secteur Ua, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 5 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

– **Eaux usées** :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article Ui 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.



Article Ui 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent à 10 mètres au moins de à l'axe des voies publiques ou privées en tenant lieu et à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur. Ces distances s'appliquent au nu du mur extérieur, non compris les dépassées de toiture, corniche, balcons.

Toutefois

- * la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- * 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 reculs minimum par rapport aux routes départementales sont portés 25 m de l'axe de la R.D.901 et à 15 m de l'axe des autres routes départementales.

Article Ui 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.

Toutefois :

- * l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- * 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 être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone.

Article Ui 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article Ui 9 – emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60 %

Article Ui 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article Ui 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Façades des bâtiments

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings agglomérés notamment),
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- l'emploi de la tôle ondulée.
- Pour les bâtiments d'activités seront préférés les enduits et les bardages métalliques ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.
- Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives.

Toitures

- les panneaux solaires en toiture sont autorisés.
- Les pentes de toits inversées sont interdites.

Enseignes

Les enseignes commerciales ou publicités en façade seront intégrées dans le 1/3 supérieur du bâtiment sans dépasser l'acrotère en cas de toiture terrasse, ou l'éégout du toit. Leur hauteur est limitée à 1 m et leur largeur à 5 m.

Clôtures

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 2 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes,
- Les clôtures pourront éventuellement doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

Article Ui 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les bureaux: 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher
- Pour les commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les bars restaurants : 4 places par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- pour les établissements artisanaux et leurs entrepôts : 25 m² de surface de plancher, stationnement des poids lourds non compris,
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt, non lié à une activité industrielle ou artisanale présente dans la zone : 150 m² de surface de plancher, stationnement des poids lourds non compris,
- Pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Article Ui 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

Les hangars devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONE UCOM

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement au commerce de proximité. La zone Ucom est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

La zone Ucom est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation, à respecter dans un rapport de compatibilité.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

Article Ucom 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination :
 - D'habitation,
 - Agricole,
 - Forestière,
 - Hôtelière,
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article Uic2,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures,
 - Les installations classées soumises à autorisation.

Article Ucom 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités commerciales ou artisanales autorisées dans la zone et intégrés dans le bâtiment à usage commercial ou artisanal.
- Les constructions usage de commerce, sous réserve que la surface totale de vente soit inférieure ou égale à 300 m².
- Les installations classées soumises à déclaration nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées ou complémentaires à ces occupations du sol (station-service de distribution de carburants, station de lavage...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Les accès sur les routes départementales sont interdits.

Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements et chargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.

Article Ucom 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Assainissement

- **Eaux usées** : les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- **Eaux pluviales** :
Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage. Pour les opérations d'emprise supérieure à 5 000 m², Toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :
Volumes de rétention :
 - au minimum de 100 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
 - les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.
- Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront traitées avant infiltration dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.

Eau potable :

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

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

Article Ucom 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ucom 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf pour les voies piétons / cycles, les bâtiments seront implantés à une distance minimum de :

- 6 mètres de l'axe des voies communales,
- 25 mètres de l'axe de la R.D.901.

Toutefois

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article Ucom 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre zone Ucom et une autre zone :



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone Ucom et une autre zone :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.

Article Ucom 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ucom 9 – emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Les surfaces en terrasses sont comptabilisées dans l'emprise au sol à partir du quarante et unième m². Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions 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 0,15.

Nonobstant la définition de l'emprise au sol, que ne seront pas comptabilisés dans l'emprise au sol les ombrières solaires.

Article Ucom 10 – hauteur maximale des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

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

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

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6,5 mètres.

Article Ucom 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Volumétries

Les volumétries des bâtiments seront simples.

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

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront soit revêtues d'un enduit, soit en pierres apparentes.
- Les façades pourront arborer des bardages d'aspect bois de teintes naturelles sombres.



Bardages bois teintes naturelles sombres.



Pierres apparentes.



Menuiseries gris clair.

- Les compositions pierres, enduits, bardages bois sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade. Le blanc est interdit.

Toitures

- Le blanc et les matériaux brillants sont interdits. Les toits des constructions à usage de commerce seront plats (pente inférieure à 5%). Elles seront végétalisées et/ou recouvertes de panneaux solaires. Une faible partie de la toiture (pour les terrasses couvertes notamment) pourra être vitrée.

Enseignes

- Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'acrotère.

Clôtures

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure.

Les clôtures seront constituées par un grillage noyé dans une haie végétale d'essences locales mélangées.

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



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles, lattes d'occultation, claustra...).

Stockages

Les stockages devront se faire à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs nécessaires pour des motifs de sécurité ou de salubrité, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple). Les stockages sont interdits dans une marge de recul de 25 m comptés à partir de l'axe la R.D.901.

Éléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation ne devront pas être visibles sur rue. Ils seront soit intégrés dans la maçonnerie du bâtiment, soit placés dans des caissons masquant.

Article Ucom 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment. 1 place de stationnement au moins devra être équipée d'une borne de recharge pour véhicule électrique.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination artisanale :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Les parkings pourront être mutualisés.

Article Ucom 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation automobile et au stationnement doivent être végétalisés et ne doivent pas être imperméabilisés.

Sauf pour les voies nécessaires aux entrées / sorties, dans la marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la R.D.901 les rangs de vignes seront conservés. Ils pourront être localement agrémentés d'autres plantations et intégrer des noues pour la gestion des eaux pluviales.

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.

Les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes sont proscrites.

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

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement. Les rangées de places seront séparées par des bandes végétalisées (haies, arbustes, pelouses...), le cas échéant, ces bandes végétalisées pourront être aménagées en noues d'infiltration des eaux pluviales.



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



Système traçant à éviter



Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

Les noues et bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager (plantations d'accompagnement notamment).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ucom 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU a une vocation d'urbanisation future, ses conditions d'urbanisation seront donc définies par une étude spécifique qui fera l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non définies à l'article AU 2 sont interdites

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article AU 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.



Article AU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales.

Toutefois :

- * les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, à l'exception des limites séparatives en bordure de zone.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures), sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

Article AU 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AU 10 – hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article AU 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Non réglementé.

Article AU 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article AU 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUa

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé, moyennant des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité notamment. Les réseaux publics au droit de ces zones, existants ou en cours de réalisation sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Certaines zones AUa sont soumises à un risque d'inondation ou à un risque de feux de forêt (reportés sur les plans de zonage par des trames spécifiques). Les zones soumises aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

On distingue le secteur AUa1, en assainissement non collectif.

Dans un objectif de mixité sociale, les zones AUa sont soumises à l'article L123-2-d du code de l'urbanisme : 5 % au moins des logements produits dans chaque zone devront être des logements locatifs aidés par l'Etat.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

Article AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions industrielles et artisanales,
- les entrepôts commerciaux,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat,
- les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 150 m²,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement.
- dans les zones représentées aux plans de zonage par une trame spécifique, que les opérations d'aménagement d'ensemble comportent 5 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-2-d du code de l'urbanisme).
-

Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique, les équipements d'infrastructure,
- les équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les plans de zonage) :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages réalisés dans l'objectif de diminuer les risques.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les planchers habitables devront se situer au minimum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou bords des fossés, toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans les secteurs soumis à un risque de feux de forêt (tel que reporté sur les plans de zonage) et dans les secteurs jouxtant un massif boisé :

Toute construction nouvelle est interdite sans aménagement d'une interface forêt / habitat telle que définies dans le rapport de présentation. Les modalités de création de ces interfaces sont explicitées en page 6 bis des dispositions générales du présent règlement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

Tout nouvel accès sur la R.D.901 est interdit, à l'exception des accès définis dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de l'accord du Conseil Général du Gard.

La création d'accès nouveau sur les autres routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Gard.

Article AUa 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– **Eaux pluviales**

A l'exception du secteur Ua, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 5 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Dans le secteur AUa1, non desservis par le réseau public d'assainissement :

- * les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par la réglementation et par le Schéma Général d'Assainissement et notamment son zonage.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article AUa 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur AUa1, non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement. On se reportera à ce document pour connaître la filière d'assainissement non collectif à mettre en place. Ci-après sont rappelées les superficies minimales de terrain requises pour construire selon la filière d'assainissement non collectif :

- tranchées d'infiltration, surface minimum de 1 200 m²
- filtre à sable vertical non drainé, surface minimum de 1 500 m²
- tertre d'infiltration, surface minimum de 2 000 m²
- filtre à sable vertical drainé : surface minimum de 2 000 m².

Article AUa 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à une l'opération d'aménagement d'ensemble.
- les reculs minimums par rapport aux routes départementales sont portés 25 m de l'axe de la R.D.901 et à 15 m de l'axe des autres routes départementales.

Article AUa 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 m. Toutefois :

- l'implantation en limite séparatives est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite et dans le cas d'opérations d'ensemble,
- les constructions annexes (garages, abris de jardin...) peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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.

Article AUa 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUa 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUa 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.



Article AUa 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

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

Adaptation au terrain

On s'efforcera de limiter les talutages pour maintenir au mieux les pentes du terrain naturel.

Les enrochements devront obligatoirement être masqués : recouverts par de la terre végétale et plantés.

Façades

Sont interdits :

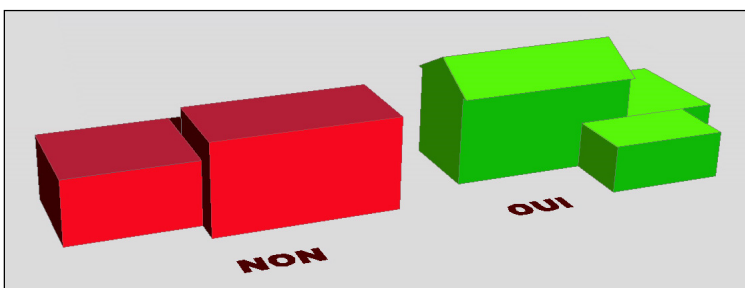
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit.

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes et pour les annexes détachées du bâtiment principal).
- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les annexes implantées en limite séparative.



Couvertures de toitures

- Sauf toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes,
- Les clôtures pourront éventuellement doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont toutefois autorisées.

Article AUa 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les bureaux et commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels/restaurants : 2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations,
- Pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement (recul du portail de 3 mètres par rapport à la clôture).

Article AUa 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

ZONE AUi

Zone à vocation d'activités artisanales, urbanisable sous la forme d'une opération seule d'ensemble.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

Article AUi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Toute forme de stockage à l'air libre,
- Les constructions à usage d'habitation, exception faite de celles autorisées sous conditions à l'article AUi2,
- les constructions à usage agricole,
- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

Article AUi 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les constructions à usage artisanal et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités artisanales de la zone (gardiennage, par exemple), qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher. et soient intégrées aux bâtiments à usage d'activités,
- Les installations classées liées et nécessaires aux activités de la zone,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher. (bâti existant+extension),

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement.

- **Sont également autorisés (hors opération d'aménagement d'ensemble)**
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes de nature à compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher. (bâti existant+extension),
- les annexes des constructions existantes,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire. Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines à la R.D 901 si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire.

Voirie : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Article AUi 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone AUi, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

A l'exception du secteur Ua, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 5 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.
- Dans les opérations d'ensemble, les eaux pluviales provenant des voiries et espaces communs devront être rejetées, via un réseau pluvial interne à la zone, dans un bassin de rétention et d'infiltration suffisamment dimensionné pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du bassin, les eaux devront être épurées avant le rejet en milieu naturel (déshuileur – débourbeur).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article AUi 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article AUi 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent à 10 mètres au moins de à l'axe des voies publiques ou privées en tenant lieu et à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur. Ces distances s'appliquent au nu du mur extérieur, non compris les dépassées de toiture, corniche, balcons.

L'espace libre entre la voie publique et les constructions en façade de rue principale devra rester ouvert : engazonnement, ou stationnement automobile. L'implantation d'annexes détachées du bâtiment principal dans l'espace entre l'alignement et le bâtiment principal est interdite, y compris quelconques stockages.

Toutefois

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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 reculs minimum par rapport aux routes départementales sont portés 25 m de l'axe de la R.D.901 et à 15 m de l'axe des autres routes départementales.

Article AUi 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures), sans pouvoir être inférieure à 5 m. Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

Article AUi 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière

Article AUi 9 – emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60 %

Article AUi 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à faitage du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, et autres équipements d'infrastructures exclus) ne peut excéder 8 mètres.

Article AUi 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Façades des bâtiments

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings agglomérés notamment),
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- l'emploi de la tôle ondulée.
- Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages métalliques de couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

- Les façades présenteront des bardages métallique ou bois. Elles pourront également être enduites, sans polychromie.
- Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives : vert, jaune...

Enseignes

En bordure de R.D.901, les panneaux et enseignes ne devront pas nuire à la lisibilité de la route.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées en treillis soudés à panneaux plats d'une hauteur maximale de 2 mètres, de couleur vert sapin ou vert bouteille.

Article AUi 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les bureaux: 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les bars restaurants : 4 places par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.
- pour les établissements industriels et artisanaux et leurs entrepôts : 25 m² de surface de plancher, stationnement des poids lourds non compris,
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt, non lié à une activité industrielle ou artisanale présente dans la zone : 150 m² de surface de plancher, stationnement des poids lourds non compris,
- Pour les autres occupations du sol générant de la surface de plancher : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher.

Article AUi 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

Les hangars devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A ET SECTEUR Aa

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En zone A, on autorise principalement les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole. On distingue un secteur Aa, où pour des raisons de protection paysagère et des principales zones viticoles A.O.C., les constructions à usage agricole sont interdites.

Certains secteurs agricoles sont soumis à un risque d'inondation ou à un risque minier (reportés sur les plans de zonage par des trames spécifiques). Les secteurs soumis aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, ou faible, toute nouvelle construction est interdite en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article A2

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A

Sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole¹,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf en cas d'installation d'une nouvelle exploitation) et que

¹ On entend par exploitation agricole : une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi-surface d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural.

la surface de plancher de l'habitation soit inférieure ou égale à 250 m² sauf dans le cas de l'aménagement sans extension d'une construction existante d'une surface existante supérieure à 250 m² de surface de plancher). Toutefois, les gîtes ruraux ne sont autorisés que sous réserve qu'ils soient réalisés dans d'anciens bâtiments d'exploitation et soient situés à proximité immédiate du siège d'exploitation,

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher. (bâti initial+extension).

Secteur Aa

Seuls sont autorisés

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension (dans la limite de 30 % de la surface initiale à la date d'approbation du P.L.U.), sans changement de destination, des constructions agricoles existantes, pour les besoins liés et nécessaires à l'activité agricole.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, seuls sont autorisés :

- Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes.
- Les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer au risque d'effondrement un nombre de personnes plus important.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau faible, seuls sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil des habitants ou utilisateurs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les plans de zonage) :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages réalisés dans l'objectif de diminuer les risques.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les planchers habitables devront se situer au minimum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou bords des fossés, toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

La création d'accès nouveau sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Gard.

Article A 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone A, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou tout aménagement susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Le cas échéant, un réseau interne rejettera les eaux pluviales dans un bassin de rétention et d'infiltration suffisamment dimensionné pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du bassin, (dimensionné sur la base de 5 litres de rétention par m² de toiture).

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature géologique des sols.

Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

- tranchées d'infiltration, surface minimum de 1 200 m²
- filtre à sable vertical non drainé, surface minimum de 1 500 m²
- tertre d'infiltration, surface minimum de 2 000 m²
- filtre à sable vertical drainé : surface minimum de 2 000 m².

Article A 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En l'absence de marge de recul représentée sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 901,
- 15 m de l'axe des autres voies départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales, et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de ces voies.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,



- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article A 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 4 m.

- l'implantation en limite séparatives est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite et dans le cas d'opérations d'ensemble,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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.

Article A 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur moyenne au faîtage du toit en milieu de façade, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage agricole (logements de fonction des agriculteurs et gîtes exclus) :

Il n'est pas fixé de hauteur maximum ; le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage du toit.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée.

Article A 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Constructions à usage d'habitation

Adaptation au terrain

On s'efforcera de limiter les talutages pour maintenir au mieux les pentes du terrain naturel. Les enrochements devront obligatoirement être masqués : recouverts par de la terre végétale et plantés.

Façades

Sont interdits :

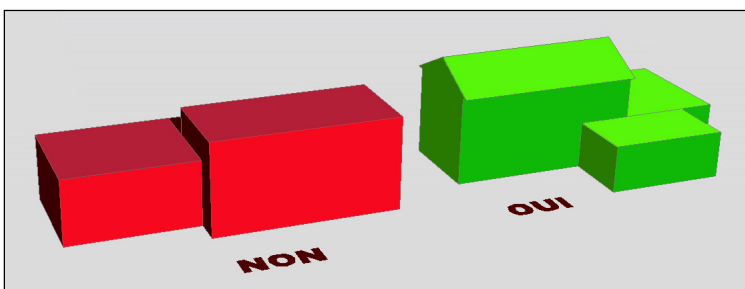
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois, à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc)

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes et pour les annexes détachées du bâtiment principal).
- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les annexes implantées en limite séparative.



Couvertures de toitures

- Sauf toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes
- Les clôtures pourront éventuellement doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.
- les clôtures en bois sont également autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1,20 m.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

Façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes. l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

- Enduits : pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles XAN ou XHN en trois couches. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit. La texture de finition sera frotassée,
- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale)

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits anciens du village,
- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente).

Article A 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.

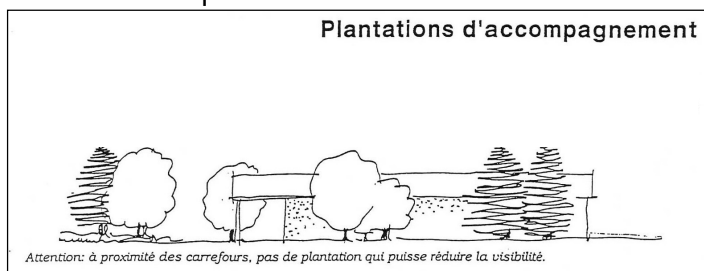
Article A 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, le principe est celui de l'inconstructibilité, dans un souci de sauvegarde. Le code de l'urbanisme laisse toutefois la possibilité de définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. A donc été créé le secteur Nh, qui correspond à des enclaves construites dont les bâtiments n'ont pas de destination agricole ou forestière,

On distingue les secteurs Ni, correspondant aux zones de camping et d'équipements sportifs et de loisirs.

On distingue les secteurs Np, correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

Certains secteurs naturels sont soumis à un risque d'inondation ou à un risque minier (reportés sur les plans de zonage par des trames spécifiques). Les secteurs soumis aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal devra être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage ...) qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains. La mise en souterrain, le remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol définies à l'article N2 sont autorisées.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, ou faible, toute nouvelle construction est interdite en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N 2

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone N et secteur NI

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- l'aménagement et l'extension mesurée (dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale), sans changement de destination des constructions existantes,
- les travaux relatifs à des aménagements écologiques en faveur de la faune et de la flore des zones humides ou d'aménagements à finalité pédagogique,
- les bâtiments destinés à des activités de découverte ou de gestion du milieu naturel.

Sont en outre autorisés dans le secteur NI

Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des campings et les installations de sports et de loisirs.

Sont uniquement autorisés dans les secteurs Np :

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes (à l'exception des hangars et constructions à ossature légère), sous réserve du respect de la réglementation établie par l'hydrogéologue associé pour la protection de la ressource en eau.

Sont en outre autorisés dans le secteur Nh

- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes (à l'exception des hangars et constructions à ossature légère), sous réserve de l'application de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols. L'extension des constructions est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale. En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 250 m² de surface de plancher.
- les annexes aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m² de surface de plancher.

Toutefois :

- Lorsqu'une construction existante, affiche une surface hors œuvre brute initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension avec ou sans changement de destination est autorisée,
- Le changement de destination des annexes détachées du volume du bâtiment principal est interdit.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau moyen, seuls sont autorisés :

- Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes.
- Les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer au risque d'effondrement un nombre de personnes plus important.
- Les ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque minier de niveau faible, seuls sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, les extensions, les agrandissements ou les changements de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil des habitants ou utilisateurs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les plans de zonage) :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages réalisés dans l'objectif de diminuer les risques.

Lorsque la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les planchers habitables devront se situer au minimum à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou bords des fossés, toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3 mètres minimum de chaussée.

Les voiries publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.

La création d'accès nouveau sur routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Gard.

Article N 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone N, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Le cas échéant, un réseau interne rejettera les eaux pluviales dans un bassin de rétention et d'infiltration suffisamment dimensionné pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du bassin, (dimensionné sur la base de 5 litres de rétention par m² de toiture).

– **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

– En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature géologique des sols.

Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation en vigueur :

- tranchées d'infiltration, surface minimum de 1 200 m²
- filtre à sable vertical non drainé, surface minimum de 1 500 m²
- terre d'infiltration, surface minimum de 2 000 m²
- filtre à sable vertical drainé : surface minimum de 2 000 m².

Article N 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En l'absence de marge de recul représentée sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N. 901,
- 15 m de l'axe des autres voies départementales,
- 10 m au moins de l'axe des voies communales, et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de ces voies.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article N 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 4 m.

Toutefois :

- l'implantation en limite séparatives est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite et dans le cas d'opérations d'ensemble,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- 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.

Article N 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur moyenne à l'égout de toiture en milieu de façade, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage du toit.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée.

Article N 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Constructions à usage d'habitation

Adaptation au terrain

On s'efforcera de limiter les talutages pour maintenir au mieux les pentes du terrain naturel.

Les enrochements devront obligatoirement être masqués : recouverts par de la terre végétale et plantés.

Façades

Sont interdits :

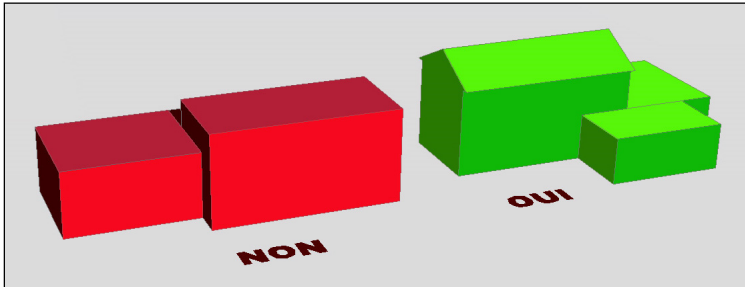
- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois, à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc)

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes et pour les annexes détachées du bâtiment principal).
- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
- pour les annexes implantées en limite séparative.



Couvertures de toitures

- Sauf toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes
- Les clôtures pourront éventuellement doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.
- les clôtures en bois sont également autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1,20 m.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

Façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes. l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

- Enduits : pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles XAN ou XHN en trois couches. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit. La texture de finition sera frottassée,
- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Article N 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers, conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière