

Département du Gard

Saint Michel d'Euzet

PLAN LOCAL D'URBANISME



IIIa_Règlement



Approbation - février 2010



CROUZET URBANISME

4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Sommaire

<i>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	1
<i>Zone UA</i>	2
<i>Zone UC</i>	9
<i>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	18
<i>Zone IAU</i>	19
<i>Zone IIAU</i>	21
<i>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	29
<i>Zone A</i>	30
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	40
<i>Zone N</i>	41



TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Il s'agit d'une zone très dense, où d'une manière générale les bâtiments sont construits en ordre continu. Elle correspond au vieux village. Le règlement marque la volonté de respecter cette unité morphologique par l'institution de règles de gabarit et de règles architecturales appropriées.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- 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).

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole, (à l'exception des aménagements et extensions définis à l'article UA2),
- les constructions à usage industriel,
- 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 UA 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 artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec 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,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 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.

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.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général du Gard.

Article UA 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 :**

- 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. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **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 UA 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tous points 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 3 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 s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.



Article UA 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 – hauteur maximale des constructions

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

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

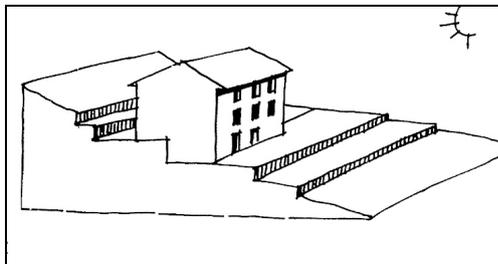
Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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.

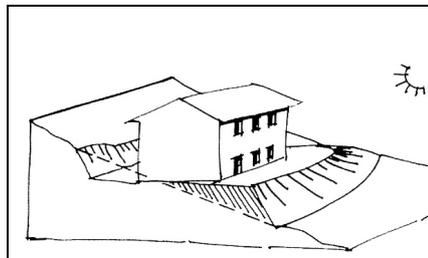
Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autre matériau enduit ou paré de pierres. Les enrochements sont toutefois autorisés, sous réserve qu'ils soient végétalisés.



Conseillé



Déconseillé

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).
 - 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 aux textures dominantes des enduits anciens du vieux village. Les encadrements de baies enduits sont autorisés.
 - Pour les constructions non réalisées en pierres, l'enduit devra correspondre aux teintes et aux textures dominantes des enduits anciens du vieux village.
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Baies

- 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).

Menuiseries extérieures

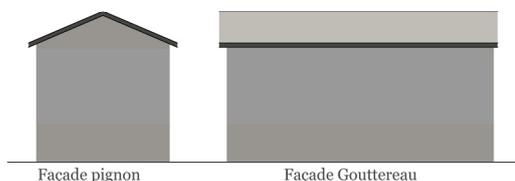
- les contrevents devront être d'aspect bois,
- les bardages sont interdits.

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 à 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes). La pente de toit minimum est ramenée à 20 % pour les annexes détachées du bâtiment principal implantées en limite séparative.
- les toitures terrasses sont interdites.
- les toits à un pan sont autorisés lorsqu'ils sont accolés à un bâtiment principal présentant un toit à deux pans au moins, ou lorsqu'il s'agit d'annexes implantées en limite séparative,
- les génoises en gouttereau sont obligatoires.



Couvertures de toitures

- 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 en toiture ou sur le terrain d'assiette du bâtiment est autorisée.

Cheminées

Les cheminées devront être maçonnées et s'inspirer des cheminées anciennes du village.

Clôture

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

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 à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées par un muret en pierres apparentes ou par un mur enduit (finition frotté fin), dans les tons dominants des constructions anciennes du village. La hauteur du mur devra être inférieure ou égale à 1,50 mètre. Le mur pourra être surmonté d'un grillage, toutefois l'ensemble mur+grillage ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées :

- 2 m de haut maximum pour les haies implantées entre 0,5 m et 2 m des limites du terrain,
- si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...),
- en limites séparatives, les murs de clôture pourront s'élever jusqu'à 1,80 m de hauteur.

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 ou être en pierres apparentes.

Eléments techniques divers

- Les caissons de climatisation posés en façade sur rue ou pignon sur rue sont interdits,
- Les caissons des volets roulants posés en façade sur rue ou pignon sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur,
- Les vérandas à menuiseries couleur métal ou blanches sont interdites.

Article UA 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.

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ZONE UC

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, dominées par un tissu urbain pavillonnaire. Elles correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics et immédiatement constructibles.

On distingue le secteur UC1, non desservi par le réseau public d'assainissement, où les bâtiments 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 la zone UC de l'Apparan, des orientations d'aménagement ont été définies. Les bâtiments et aménagements qui seront réalisés dans cette zone devront être compatibles avec ces orientations.

Certain secteurs de la zone UC jouxtent des massifs boisés sensibles aux feux de forêt. Dans ces secteurs, repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique, des dispositions particulières relatives à la prise en compte du risque ont été définies.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, vallats 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 UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole, (à l'exception des aménagements et extensions définis à l'article UC2),
- les constructions à usage industriel,
- 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.

Prise en compte du risque incendie

Dans les secteurs d'interface dont l'objet est la prévention du risque incendie, repérés sur le règlement graphique, tout bâtiment nouveau et toute extension de bâtiments existants sont interdits. Y sont interdits également les aires de stockage et de stationnement automobile. Par ailleurs, ces secteurs devront être suffisamment débroussaillés pour réduire les combustibles végétaux en garantissant une rupture verticale et horizontale de la continuité du couvert végétal. Les arbres maintenus devront être élagués et les rémanents de coupe éliminés.

Article UC 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 artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec 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,
- Dans la zone UC de l'Apparan, les accès aux parcelles et l'implantation des bâtiments devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.
- **Dans les secteurs d'interface dont l'objet est la prévention du risque incendie, seuls sont autorisés :**
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 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.

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.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général du Gard.

Article UC 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 :

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

– **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 UC, non desservi 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 le Schéma Général 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 UC 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans la zone UC : non réglementé.

Dans le secteur UC1 : 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 à la réglementation (nationale et locale) et au zonage assainissement de la commune. La surface minimale de terrain requise pour une construction à usage d'habitation est fixée à 1500 m².

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures.

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.

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

La distance comptée horizontalement de tous points 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 4 m.

Toutefois :

- En cas de recul lié à une interface définie pour prévenir le risque incendie, les constructions devront être implantées en dehors de la marge de recul reportée sur le règlement graphique du P.L.U.,
- l'implantation en limite séparatives est autorisée en cas d'accord entre les voisins concernés par la limite,
- les constructions annexes détachées du bâtiment principal (garages, abris de jardin...), peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus 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.
- 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.
- 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,

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

Non réglementé

Article UC 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UC 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 9 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 UC 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 ».

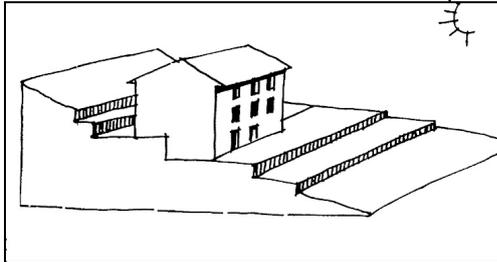
Architecture innovante

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

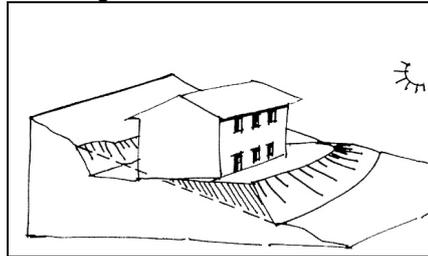
Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autre matériau enduit ou paré de pierres. Les enrochements sont toutefois autorisés, sous réserve qu'ils soient végétalisés.



Conseillé



Déconseillé

Façades

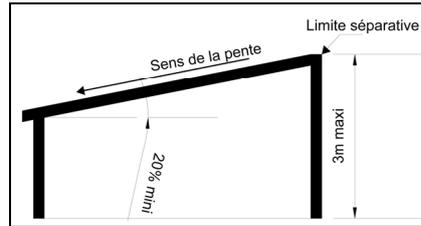
Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit finition frottée fin. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). L'enduit devra correspondre aux teintes et aux textures dominantes des enduits anciens du vieux village. Les encadrements de baies enduits sont autorisés.
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

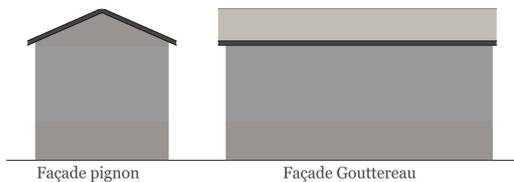
Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins ou pour les annexes implantées en limite séparative.

- Les annexes implantées en limite séparative et détachées du volume bâti principal devront présenter un toit à une pente selon le schéma ci-contre :



- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes). La pente de toit minimum est ramenée à 20 % pour les annexes détachées du bâtiment principal et implantées en limite séparative.
- les gémonies en gouttereau sont obligatoires.



Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou de 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 en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

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 depuis le sol d'assiette, 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 s'il n'est pas en pierres.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, elles pourront être constituées :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur éventuellement surmonté d'un grillage. La hauteur du mur ou de l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit s'il n'est pas en pierres.

En limite des voies ou emprises publiques et en limites séparatives :

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées :

- 2 m de haut maximum pour les haies implantées entre 0,5 m et 2 m des limites du terrain,
- si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

Toutefois, pour l'ensemble des clôtures

- pour des raisons de sécurité publique, (circulation sur les voies bordant les limites d'un terrain), la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...),
- Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Annexes

Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :

- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal,
- soit en pierres apparentes,
- soit d'aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

Article UC 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 et notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.

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 par rapport à la clôture) :



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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE IAU

La zone IAU est une zone à vocation d'urbanisation future, insuffisamment équipée. 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.

Une partie de la zone IAU est sujette à un risque d'incendie élevé. Lors de l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de la zone IAU par modification ou révision simplifiée du P.L.U., les modalités d'aménagement devront intégrer une interface entre la zone de risque de feux et les constructions projetées, de manière à se prémunir du risque incendie.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, vallats 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 IAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Seuls sont autorisés : les ouvrages techniques 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article IAU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur 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.

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

La distance comptée horizontalement de tous points 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 4 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.

Article IAU 8 à IAU 14

Non réglementé

ZONE IIAU

Cette zone, à vocation principale d'habitat, a pour objectif d'assurer un développement organisé, avec des prescriptions particulières liées à la desserte, l'insertion paysagère et à la mixité notamment. Les réseaux publics au droit de cette zone, 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.

Les constructions sont autorisées, 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. En outre en cohérence avec les orientations d'aménagement, l'urbanisation de la zone IIAU pourra être réalisée par phases.

Dans un objectif de mixité sociale et en application de l'article L123-1-16° du code de l'urbanisme, il est imposé dans le programme de logements de la zone IIAU un minimum de 20% de logements locatifs aidés par l'Etat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article IIAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage 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 IIAU 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,
- **Sous réserve :**
- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement. L'opération d'aménagement d'ensemble pourra toutefois être réalisée en deux phases, telles que définies dans les orientations d'aménagement,
- que le programme de logements comporte 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat.

Sont également autorisés (hors opération d'aménagement d'ensemble) :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation des orientations d'aménagement,
- les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- 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 IIAU 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.

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 IIAU 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 :**

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

– **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 :

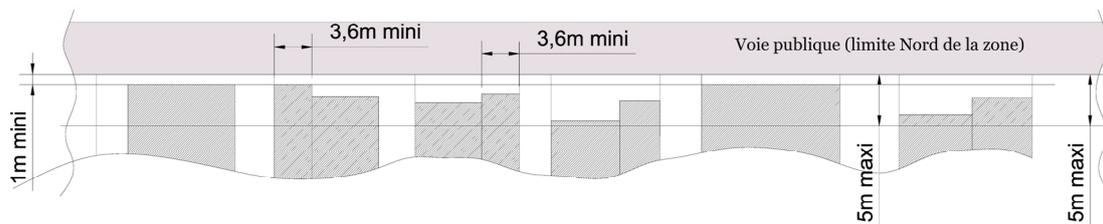
Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article IIAU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

En limite Nord de la zone IIAU, une façade des bâtiments sur (une longueur de 3,6 m minimum) devra être implantée avec un recul compris entre 1 m et 5 m des voies et emprises publiques actuelles ou futures. Ces distances s'appliquent au nu du mur extérieur, non compris les dépassées de toiture, corniche, balcons :



Sur les autres limites de zone en bordure des voies et emprises publiques actuelles ou futures, les bâtiments devront être implantés à 3 mètres au moins de l'alignement. Ces distances s'appliquent au nu du mur extérieur, non compris les dépassées de toiture, corniche, balcons.

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 IIAU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tous points 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 3 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 s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- 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.

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

Non réglementé.

Article IIAU 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article IIAU 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 9 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 IIAU 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

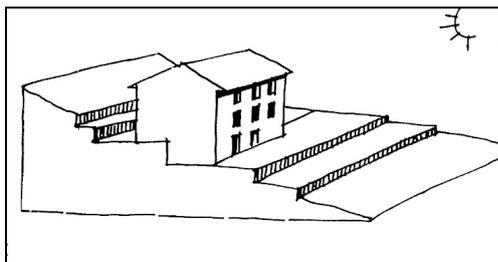
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

Architecture innovante

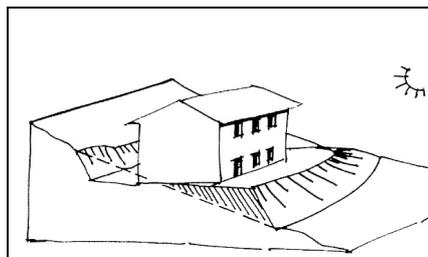
Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autre matériau enduit ou paré de pierres. Les enrochements sont toutefois autorisés, sous réserve qu'ils soient végétalisés.



Conseillé



Déconseillé

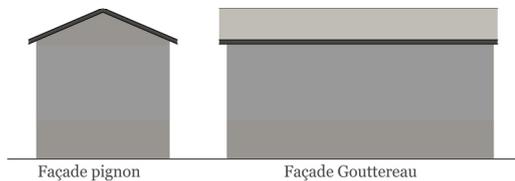
Façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit finition frottée fin. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). L'enduit devra correspondre aux teintes et aux textures dominantes des enduits anciens du vieux village. Les encadrements de baies enduits sont autorisés.
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins ou pour les annexes implantées en limite séparative.
- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).
- les génoises en gouttereau sont obligatoires.



Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou de 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 en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

En limite des voies ou emprises publiques et en limite des voies et emprises collectives internes aux opérations d'ensemble :

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 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 1,50 m. Le mur devra être enduit s'il n'est pas en pierres.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées :

- 2 m de haut maximum pour les haies implantées entre 0,5 m et 2 m des limites du terrain,
- si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, elles pourront être constituées :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur éventuellement surmonté d'un grillage. La hauteur du mur ou de l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit s'il n'est pas en pierres.

En limite des voies ou emprises publiques et en limites séparatives :

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées :

- 2 m de haut maximum pour les haies implantées entre 0,5 m et 2 m des limites du terrain,
- si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

Toutefois, pour l'ensemble des clôtures

- pour des raisons de sécurité publique, (circulation sur les voies bordant les limites d'un terrain), la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...),

Annexes

Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :

- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal,
- soit en pierres apparentes,
- soit d'aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

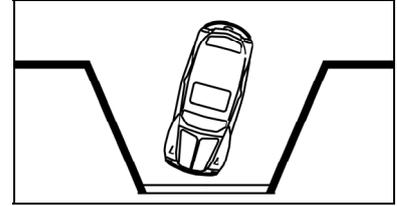
Article IIAU 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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 S.H.O.N.
- 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 S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.

Par ailleurs, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les stationnements collectifs devront être prévus à concurrence d'une place pour 2 lots.

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 par rapport à la clôture) :



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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

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

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application de l'article L.123-3-1, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

On distingue :

- un secteur Aa, où pour des raisons de protection paysagère et des espaces de pure production viticole, les constructions à usage agricole sont interdites,

La zone A est concernée par des périmètres de protection de captages d'eau potable (repérés sur les règlements graphiques).

Certains secteurs agricoles sont soumis :

- à un risque d'inondation (reporté sur les plans de zonage par une trame spécifique).
- à un risque de feux de forêt.

Les secteurs soumis aux risques devront respecter les règles spécifiques définies pour se prémunir de ces risques.

On distingue, un secteur Aa, dans lequel " pour des raisons de protection paysagère les bâtiments nouveaux sont interdits.

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, vallats 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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

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

Zone A

Sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- En dehors des équipements publics de production d'électricité solaire (qui rentrent dans la catégorie des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), les panneaux photovoltaïques devront être impérativement installés en toiture des constructions,
- Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception des installations classées soumises à autorisation. Les constructions doivent s'implanter dans un rayon de 50 m maximum autour des bâtiments d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de SHON.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. (bâti initial+extension). Toutefois, lorsqu'une construction agricole existante (grange, ou habitation avec ses dépendances, par exemple), affiche une surface hors œuvre brute initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité agricole), est autorisée.
- l'aménagement et le changement de destination sans extension des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les plans de zonage par des étoiles cyan à 8 branches, sous réserve :
 - que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet,
 - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols,
 - que le changement de destination porte au maximum sur 250 m² de SHON (n'est pas comptabilisée ici l'éventuelle SHON existante avant le changement de destination).

Secteur Aa

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, sont uniquement autorisés :

- 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.

Prise en compte du risque inondation

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les règlements graphiques) :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone s'appliquent les règles suivantes :

Dans les secteurs inondés par des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m :

Aucune construction nouvelle n'est autorisée. Pour les extensions, elles seront incorporées au bâtiment existant et limitées à 20 m² d'emprise au sol une seule fois pour l'habitation et à 20% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments agricoles. Les planchers se situeront au dessus de la cote de référence pour les habitations comme pour les activités. Ces extensions ne devront pas conduire à la création de nouveaux logements et la sous-face des planchers devra se situer à 0,30 m minimum au dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs inondés par des hauteurs d'eau inférieure à 0,50 m :

Les constructions nouvelles sont interdites. Les extensions devront prévoir la sous-face des planchers habitables à 0,80 m au dessus du terrain naturel. Elles seront limitées à 20m² d'emprise au sol, une seule fois pour l'habitation ou à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres types de construction. Le cas échéant, elles ne devront pas augmenter la capacité des ERP (établissement recevant du public)

En cas d'inondation par ruissellement pluvial

Dans les secteurs non urbanisés concernés par du ruissellement pluvial, toute ouverture à l'urbanisation sera interdite.

Dans les secteurs urbanisés comportant des terrains non bâtis et sans aménagement hydraulique préalable, les constructions pourront être autorisées sous réserve que toute sous-face de plancher habitable, se trouve à une hauteur de 0,80m à partir du terrain naturel.

En bordure des ruisseaux et vallats

Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou des vallats (15 m pour le vallat de Naste), toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Prise en compte du risque incendie

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone A, dans les secteurs de la zone A situés dans une zone de risque incendie élevé ou très élevé, ou dans une bande de 100 m comptés à partir de la zone de risque : tout bâtiment nouveau et toute extension de bâtiments existants sont interdits. Sont interdits également les aires de stockage et de stationnement automobile. Par ailleurs, ces secteurs devront être suffisamment débroussaillés pour réduire les combustibles végétaux en garantissant une rupture verticale et horizontale de la continuité du couvert végétal. Les arbres maintenus devront être élagués et les rémanents de coupe éliminés.

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.

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'accès nouveau sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Gard. La création d'accès nouveaux sur la R.D.980 est interdite.

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 :**

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

– **Eaux usées :**

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

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 devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation (nationale et locale) et au zonage assainissement de la commune.

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

Reculs spécifiques par rapport aux routes Départementales

Les constructions devront être édifiées :

- **à 25 m au moins de l'axe de la RD 980 et 15 m au moins de l'axe de la RD 303**, à l'exception des constructions et installations suivantes indiquées ci-dessous qui pourront s'implanter avec un recul plus faible :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aménagement et extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul.
- Les réseaux d'intérêt public ne sont pas soumis à un recul particulier.

Reculs par rapport aux autres voies publiques

- 8 m minimum de l'axe des voies et 4 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures.

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.
- 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.

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 3 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 s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- 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.

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

Non réglementé.

Article A 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage agricole

La hauteur maximale est fixée à 10 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (logements de fonction des agriculteurs) :

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9 m au faitage du toit.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

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

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

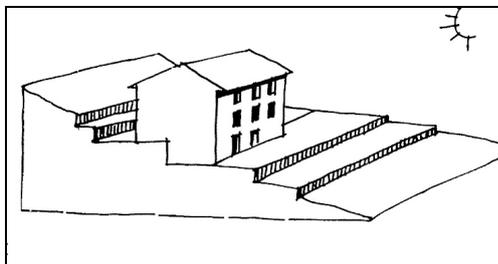
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

Constructions à usage d'habitation

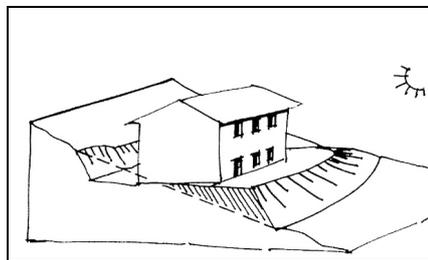
Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autre matériau enduit ou paré de pierres. Les enrochements sont toutefois autorisés, sous réserve qu'ils soient végétalisés.



Conseillé



Déconseillé

Façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit finition frottée fin. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). L'enduit devra correspondre aux teintes et aux textures dominantes des enduits anciens du vieux village. Les encadrements de baies enduits sont autorisés.
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Toitures

- Les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins.
- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).

Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou de 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 en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

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 depuis le sol d'assiette, 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 s'il n'est pas en pierres.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées :

- 2 m de haut maximum pour les haies implantées entre 0,5 m et 2 m des limites du terrain,
- si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, (circulation sur les voies bordant les limites d'un terrain), la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...),
- Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Annexes

Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :

- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal,
- soit en pierres apparentes,
- soit d'aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale repérés sur les règlements graphiques dont le changement de destination est autorisé (étoiles cyan à 8 branches) :

L'aspect extérieur des constructions devra être préservé. Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit finition frottée fin. Les couleurs devront correspondre à celle de l'enduit existant, ou à la couleur dominante de la pierre apparente du bâtiment,
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Baies

- 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).

Menuiseries extérieures

- les contrevents devront être d'aspect bois,
- les bardages 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 à 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Couvertures de toitures

- 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 en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale repérés sur le règlement graphique)

- 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 des bâtiments agricoles anciens,
- 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.

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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.

On distingue le secteur Np, qui correspond aux périmètres de protection rapprochés des captages d'eaux potable localisés dans la commune.

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.

Certaines parties du secteur Nh jouxtent des massifs boisés sensibles aux feux de forêt. Dans ces parties des dispositions particulières relatives à la prise en compte du risque ont été définies.

La zone N est également concernée par un risque minier. Les secteurs soumis au risque sont repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

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, vallats 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 le secteur Np, sont notamment interdits :

- l'ouverture de carrière,
- l'implantation de canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux souterraines
- l'implantation de stockage ou dépôt spécifique de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritiques, carcasses de véhicules, fumier, engrais... Cette interdiction est étendue aux dépôts de matières inertes, telles que gravats de démolition, encombrants, les activités agricoles à l'exception des pratiques déjà existantes.
- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées soumises à la procédure d'autorisation ou de déclaration, ou tenues de respecter les contraintes du règlement sanitaire départemental ou des cahiers des charges des travaux publics.
- l'utilisation de produits phytosanitaires ou composés azotés devra se faire dans les conditions d'emploi par le fabricant et le code de bonne pratique agricole.

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

Sont autorisés en zone N :

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.

Dans le secteur 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 de l'avis de l'hydrogéologue agréé pour la protection de la ressource en eau.

Sont autorisés dans le secteur Nh

- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 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, sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la SHOB initiale, sous réserve que la SHOB initiale soit supérieur à 30 m². 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 SHOB.
- 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 SHOB.

Prise en compte du risque incendie dans le secteur Nh :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Nh, dans les parties de la zone Nh situées dans une zone de risque incendie élevé ou très élevé, ou dans une bande de 100 m comptés à partir de la zone de risque : tout bâtiment nouveau et toute extension de bâtiments existants sont interdits. Sont interdits également les aires de stockage et de stationnement automobile. Par ailleurs, ces secteurs devront être suffisamment débroussaillés pour réduire les combustibles végétaux en garantissant une rupture verticale et horizontale de la continuité du couvert végétal. Les arbres maintenus devront être élagués et les rémanents de coupe éliminés.

Prise en compte du risque inondation

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (tel que reporté sur les règlements graphiques) :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone s'appliquent les règles suivantes :

Dans les secteurs inondés par des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m :

Aucune construction nouvelle n'est autorisée. Pour les extensions, elles seront incorporées au bâtiment existant et limitées à 20 m² d'emprise au sol, une seule fois pour l'habitation et à 20% de l'emprise au sol existante pour les activités. Les planchers se situeront au dessus de la cote de référence pour les habitations comme pour les activités. Ces extensions ne devront pas conduire à la création de nouveaux logements et la sous-face des planchers devra se situer à 0,30 m minimum au dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs inondés par des hauteurs d'eau inférieure à 0,50 m :

Les constructions nouvelles sont interdites. Les extensions devront prévoir la sous-face des planchers habitables à 0,80 m au dessus du terrain naturel. Elles seront limitées à 20m² d'emprise au sol, une seule fois pour l'habitation ou à 20% de l'emprise au sol existante pour les autres types de construction. Le cas échéant, elles ne devront pas augmenter la capacité des ERP (établissement recevant du public)

En cas d'inondation par ruissellement pluvial

Dans les secteurs non urbanisés concernés par du ruissellement pluvial, toute ouverture à l'urbanisation sera interdite.

Dans les secteurs urbanisés comportant des terrains non bâtis et sans aménagement hydraulique préalable, les constructions pourront être autorisées sous réserve que toute sous-face de plancher habitable, se trouve à une hauteur de 0,80m à partir du terrain naturel.

En bordure des ruisseaux et vallats

Par ailleurs, dans une bande de à 10 m au moins des berges de ruisseaux ou des vallats (15 m pour le vallat de Naste), toute construction nouvelle, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Prise en compte du risque minier

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N et secteur Nh, dans les secteurs situés dans une zone de risque minier seuls sont autorisés :

- **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).**

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.

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'accès nouveau sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Gard. La création d'accès nouveaux sur la R.D.980 est interdite.

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.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

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

– **Eaux usées :**

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

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 devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme à la réglementation (nationale et locale) et au zonage assainissement de la commune.

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

Les constructions devront être édifiées :

- **à 25 m au moins de l'axe de la RD 980 et 15 m au moins de l'axe de la RD 303**, à l'exception des constructions et installations suivantes indiquées ci-dessous, qui pourront s'implanter à une distance plus faible :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aménagement et extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul.
 - Les réseaux d'intérêt public.

Reculs par rapport aux autres voies publiques

- 8 m minimum de l'axe des voies et 4 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures.



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.
- 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.

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 3 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 s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- 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.

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

Non réglementé

Article N 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé

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 bâtiments d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 9 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

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

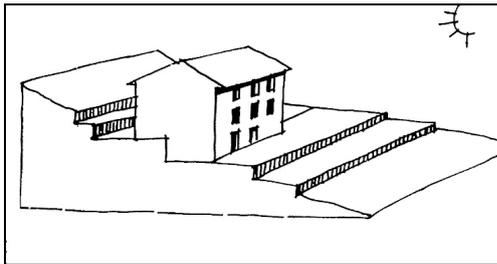
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

Constructions à usage d'habitation

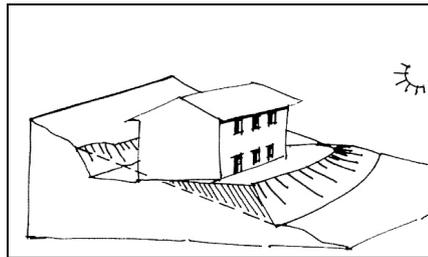
Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autre matériau enduit ou paré de pierres. Les enrochements sont toutefois autorisés, sous réserve qu'ils soient végétalisés.



Conseillé



Déconseillé

Façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit finition frottée fin. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). L'enduit devra correspondre aux teintes et aux textures dominantes des enduits anciens du vieux village. Les encadrements de baies enduits sont autorisés.
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Toitures

- Les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins.
- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).

Couvertures de toitures

- Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou de 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 en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

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 depuis le sol d'assiette, 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 s'il n'est pas en pierres.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées :

- 2 m de haut maximum pour les haies implantées entre 0,5 m et 2 m des limites du terrain,
- si les plantations font plus de 2 m de haut, elles doivent être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, (circulation sur les voies bordant les limites d'un terrain), la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...),
- Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Annexes

Les annexes seront en harmonie avec le bâtiment principal. Elles devront être :

- soit maçonnées : revêtues d'un enduit identique à celui du bâtiment principal et présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal,
- soit en pierres apparentes,
- soit d'aspect bois. Dans ce cas de figure, le matériau de couverture pourra être différent de celui du bâtiment principal. La tôle est toutefois interdite.

Remises, bâtiments d'architecture ancienne :

L'aspect extérieur des constructions devra être préservé. Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit finition frottée fin. Les couleurs devront correspondre à celle de l'enduit existant, ou à la couleur dominante de la pierre apparente du bâtiment,
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Baies

- 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).

Menuiseries extérieures

- les contrevents devront être d'aspect bois,
- les bardages 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 à 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Couvertures de toitures

- 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 en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

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