

Département du Gard

Commune de Saint-Paulet-De-Caisson

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement

Elaboration	15 février 2007	13 octobre 2011	19 décembre 2012
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
4			

Commune de

SAINT PAULET DE CAISSON

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	15
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	35
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	42
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N.....	69
ANNEXES AU RÈGLEMENT	78
SCHEMAS EXPLICATIFS ET DÉFINITIONS	79

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

PRÉAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de services où les bâtiments sont construits en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Une partie de la zone UA est concernée par le risque inondation indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

La zone comporte l'emplacement réservé 1 destiné à la création d'un accès piéton et l'emplacement réservé 2 destiné à l'extension de la Mairie.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

ZONES INONDABLES

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans l'ensemble des zones inondables.

ARTICLE UA - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles à condition que les bâtiments ne soient pas destinés au logement des animaux ;
- les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, etc.).
- les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

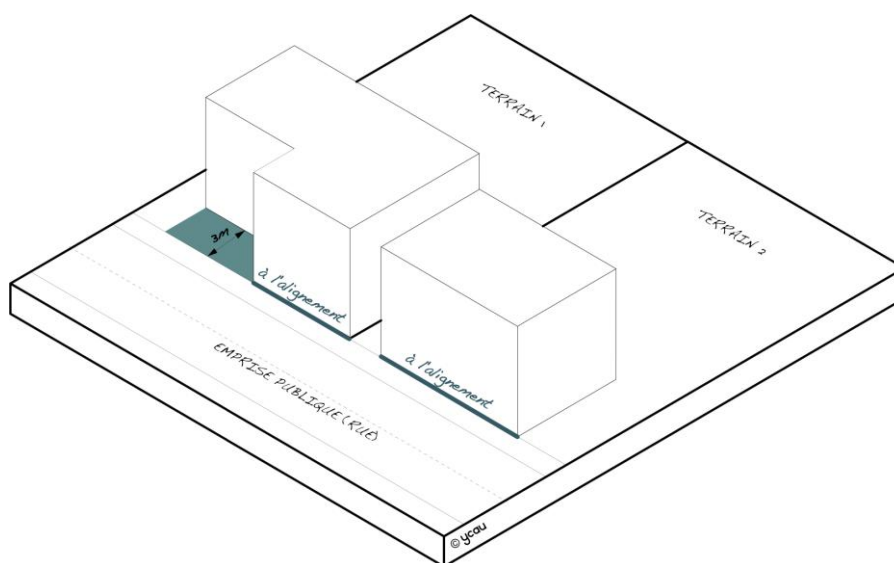
ARTICLE UA - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement des voies publiques existantes**, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction.

Ce retrait ne peut excéder 3 mètres par rapport à l'alignement.



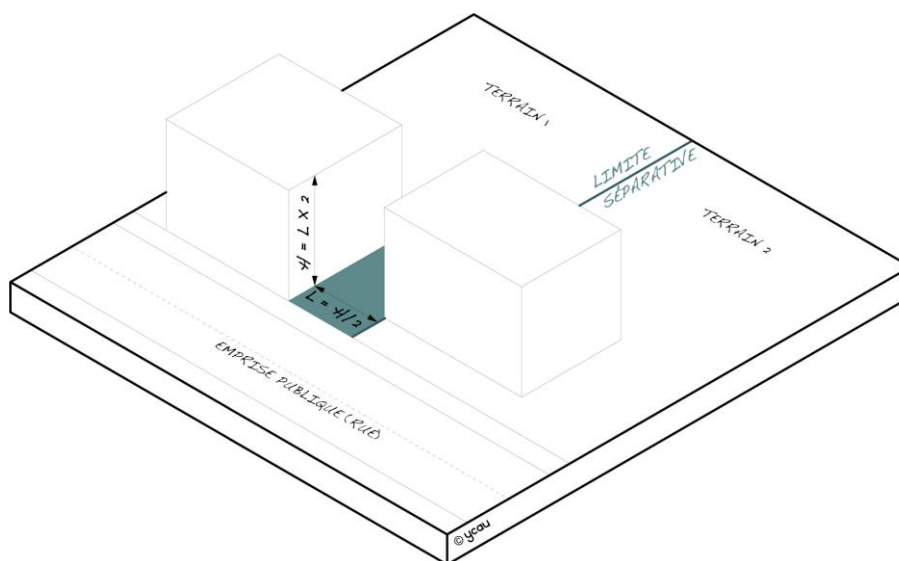
ARTICLE UA - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en **ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **ou semi-continu**, c'est à dire sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3$ m).



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

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UA - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle ne doit pas excéder, à 1 mètre près, celle de la plus haute des constructions sur le même alignement, sans pouvoir excéder **12 mètres maximum** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions dans leur volume existant.

ARTICLE UA - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Dans le centre ancien, les nouvelles constructions devront s'inspirer de la typologie villageoise existante notamment en ce qui concerne les formes et les ouvertures.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain et l'identité patrimoniale du centre-ancien, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

TOITURES

Les toits doivent être couverts en tuiles canal ou type tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite dans les nuances des couvertures environnantes.

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Elles ne doivent pas dépasser 35 % ni être inférieures à 25 %.

Les terrasses et toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses végétalisées et accessibles.

FACADES, OUVERTURES, BALCONS

Les constructions doivent respecter l'ambiance chromatique de la rue. Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes. Les teintes des crépis de façades, des murs de clôture et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans le village.

L'organisation des ouvertures doit reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales doit être aligné ainsi que les linteaux. Les ouvertures doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Les ouvertures créées doivent avoir des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus même si la destination des locaux est modifiée.

Les revêtements de façades utilisés doivent s'apparenter à ceux employés dans la zone. Les matières et textures se référant à l'aspect traditionnel local sont préconisées.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. sont proscrits.

Les balcons débordant de plus de 40 centimètres sur le domaine public sont interdits. Les garde-corps à créer doivent être constitués par un barreaudage simple avec main-courante et lisse basse. Les balustres sont interdits.

CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murs seront enduits et doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur des façades. Les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser les vues sur les espaces libres et sur les espaces verts des îlots. **La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.**

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Les annexes aux constructions doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

LIGNES ELECTRIQUES ET ANTENNES PARABOLIQUES – CLIMATISEURS – PANNEAUX SOLAIRES – COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en saillie par rapport au nu de la façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées ne devront pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture.

ARTICLE UA - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

PRÉAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine aérée essentiellement à vocation d'habitat dont une partie est soumise au risque d'inondation. Elle se caractérise par son contact direct avec la zone UA.

Une partie de la zone UB est concernée par le risque inondation indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

SECTEUR

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- *UBa correspondant aux espaces en assainissement autonome ;*
- *UB1 destiné à l'implantation de constructions à usage d'équipements publics et d'activités (services, commerces, etc.).*

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

ARTICLE UB - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

ZONES INONDABLES

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans l'ensemble des zones inondables.

Secteur UB1

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UB - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles à condition que les bâtiments ne soient pas destinés au logement des animaux ;
- les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, etc.).
- les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- les antennes érigées sur les mâts par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

Secteur UB1

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles à condition que les bâtiments ne soient pas destinés au logement des animaux ;
- les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, etc.).
- les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie site ;
- les antennes érigées sur les mâts par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Secteur UBa

L'absence d'un réseau public d'assainissement impose aux pétitionnaires de réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UBa

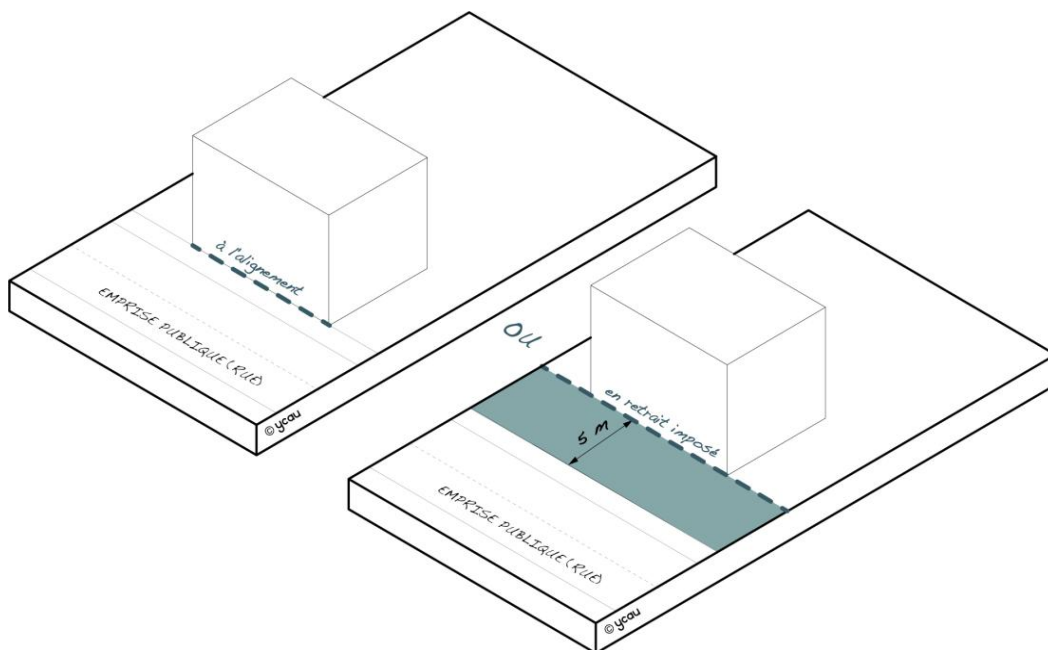
La superficie minimale des terrains est fixée à 800 m² dans le secteur.

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être :

- soit édifiées à l'alignement de l'emprise des voies ;
- soit être édifiées en recul de 5 mètres de l'emprise des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les voiries internes des opérations d'ensemble.

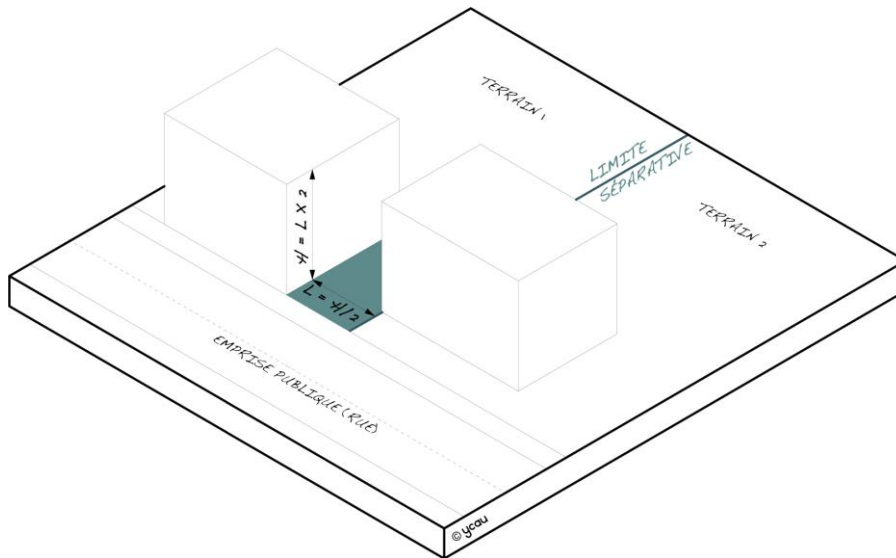


DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS SITUEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de **10 mètres** à partir de l'axe de la **RD 343**.

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

Les constructions pourront être édifiées **en ordre continu ou semi-continu**. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui n'est pas bâtie doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres** ($H/2$ - minimum 3 mètres).



Secteur UB1

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

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

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UB - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Secteur UBa

L'emprise au sol maximal est fixée à 50%.

ARTICLE UB - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle ne doit pas excéder, à 1 mètre près, celle de la plus haute des constructions sur le même alignement, sans pouvoir excéder **10 mètres maximum au faîtage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions dans leur volume existant.

ARTICLE UB - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

TOITURES

Les toits doivent être couverts en type tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite dans les nuances du matériau naturel (terre cuite).

Les terrasses et toitures terrasses sont admises. Elles seront accessibles. Elles pourront être végétalisées.

FACADES, OUVERTURES, BALCONS

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

Les revêtements de façades utilisés doivent s'apparenter à ceux employés dans la zone. Les matières et textures se référant ou s'inspirant de l'aspect traditionnel local sont préconisées.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. sont proscrits.

CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les clôtures doivent être traitées simplement. Les nouvelles clôtures respecteront la hauteur et l'aspect de la clôture existante mitoyenne et en continuité linéaire. La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Les annexes aux constructions doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

LIGNES ELECTRIQUES ET ANTENNES PARABOLIQUES – CLIMATISEURS – PANNEAUX SOLAIRES – COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en saillie par rapport au nu de la façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture.

ARTICLE UB - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une SPC (Surface de Plancher de la Construction) supérieure à 2 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PAR UNITE D'HEBERGEMENT (LIT)	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 POUR 50 M ² DE SPC	SALLES DE REUNION : 1 POUR 50 M ² DE SPC
COMMERCES	1 POUR 50 M ² DE SURFACE DE VENTE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET RESTAURANTS ET SALLES DE SPECTACLES : 1 POUR 50 M ² DE SPC
ARTISANAT	1 POUR 25 M ² DE SPC	
INDUSTRIE	1 POUR 25 M ² DE SPC	
ENTREPOTS COMMERCIAUX	1 POUR 25 M ² DE SPC	

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

ARTICLE UB - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

PRÉAMBULE

La zone correspond aux secteurs de développement urbain récent de Saint Paulet de Caisson, constitués d'un tissu urbain à dominante d'habitat individuel à faible densité. La zone est à vocation principale d'habitat.

Une partie de la zone UC est concernée par les risques inondation et minier. Ils sont indiqués sur les documents graphiques par une trame spécifique.

SECTEUR

Cette zone comprend le secteur UCa correspondant aux espaces en assainissement autonome.

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

ARTICLE UC - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

ZONES INONDABLES

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans l'ensemble des zones inondables.

ARTICLE UC - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles à condition que les bâtiments ne soient pas destinés au logement des animaux ;
- les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, etc.).
- les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE MINIER

En zone soumise à un risque d'effondrement de niveau faible, il est permis la reconstruction à l'identique ainsi que les projets d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil des habitants ou utilisateurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tous les nouveaux accès aux terrains situés en bordure de la RD 306 devront être impérativement regroupés et chaque fois que cela sera possible se faire par une voie autre que la route départementale.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

REGLEMENT DE LA ZONE UC

Secteur UCa

L'absence d'un réseau public d'assainissement impose aux pétitionnaires de réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UCa

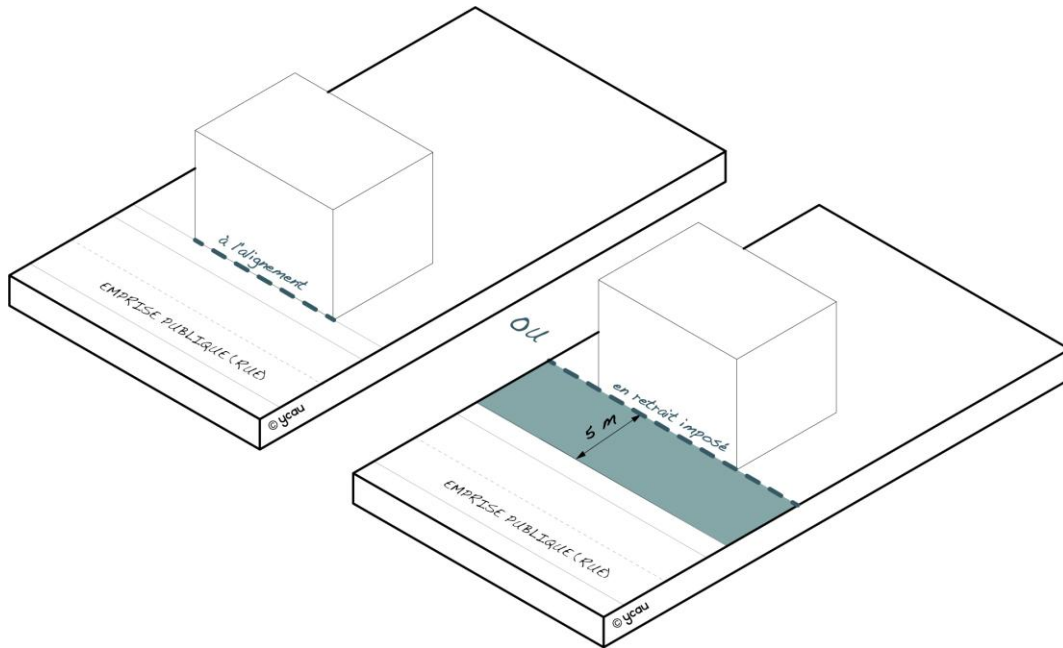
La superficie minimale des terrains est fixée à 800 m² sur le secteur.

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être :

- soit édifiées à l'alignement de l'emprise des voies ;
- soit être édifiées à 5 mètres de l'emprise des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les voiries internes des opérations d'ensemble.



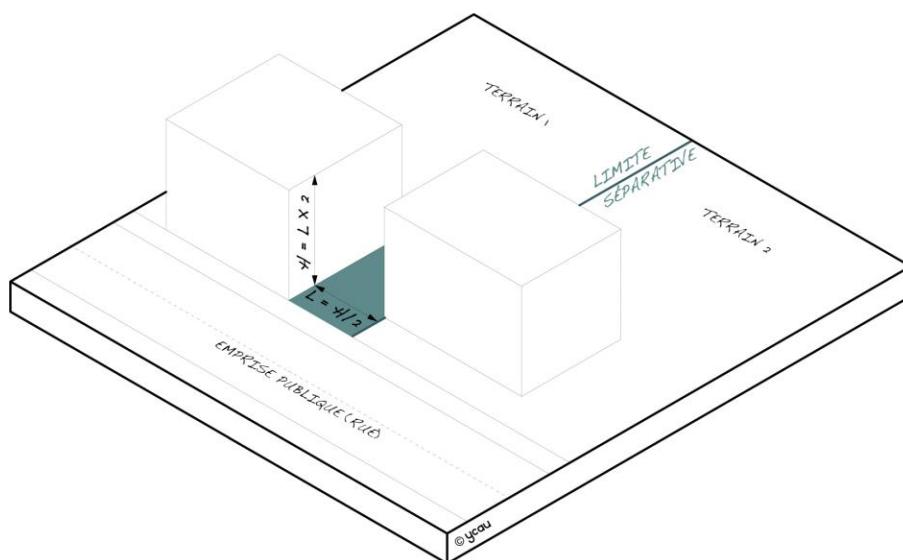
DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS SITUEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de **15 mètres** à partir de l'axe de la **RD 343**.

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

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** ($H/2$ - minimum 3 mètres).

Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit.



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

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UC - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Secteur UCa

L'emprise au sol maximal est fixée à 50%.

ARTICLE UC - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle ne doit pas excéder, à 1 mètre près, celle de la plus haute des constructions sur le même alignement, sans pouvoir excéder **9 mètres maximum au faitage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de constructions dans leur volume existant.

ARTICLE UC - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

TOITURES

Les toits doivent être couverts en type tuiles canal ou tuiles canal à emboîtement, grandes ondes, réalisées en terre cuite dans les nuances du matériau naturel (terre cuite).

Les terrasses et toitures terrasses sont admises. Elles seront accessibles. Elles pourront être végétalisées.

FACADES, OUVERTURES, BALCONS

Les façades sur rue des bâtiments projetés doivent s'harmoniser avec le rythme général des façades avoisinantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc. sont proscrits.

CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les clôtures doivent être traitées simplement. Les nouvelles clôtures respecteront la hauteur et l'aspect de la clôture existante mitoyenne et en continuité linéaire. La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Les annexes aux constructions doivent être conçues en prolongement de la maison avec laquelle elles doivent s'harmoniser.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

LIGNES ELECTRIQUES ET ANTENNES PARABOLIQUES – CLIMATISEURS – PANNEAUX SOLAIRES – COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade ; elles doivent être masquées à la vue ou positionnées sur le toit.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en saillie par rapport au nu de la façade mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction.

Les toitures intégrant des installations solaires nécessaires à la production d'énergie électrique sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité et à l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante, les éléments de compteurs doivent être regroupés et intégrés dans le corps principal de la construction ou dans le corps de la clôture.

ARTICLE UC - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une SPC (Surface de Plancher de la Construction) supérieure à 2 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PAR UNITE D'HEBERGEMENT (LIT)	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 POUR 50 M ² DE SPC	SALLES DE REUNION : 1 POUR 50 M ² DE SPC
COMMERCES	1 POUR 50 M ² DE SURFACE DE VENTE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET RESTAURANTS ET SALLES DE SPECTACLES : 1 POUR 50 M ² DE SPC
ARTISANAT	1 POUR 25 M ² DE SPC	
INDUSTRIE	1 POUR 25 M ² DE SPC	
ENTREPOTS COMMERCIAUX	1 POUR 25 M ² DE SPC	

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

ARTICLE UC - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

PRÉAMBULE

La zone 1AU est une réserve foncière inconstructible destinée à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements réalisé par une seule opération d'ensemble. Le secteur de la Bégude se situe au Nord-Ouest du village.

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à moyen et long terme sous condition de réalisation des équipements nécessaires. L'urbanisation est subordonnée à modification ou révision du PLU.

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

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

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 ci-dessous.

ARTICLE 1AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Toute construction, si elle n'est pas desservie par une voie publique carrossable, doit être cependant desservie par une voie existante ou prévue en bon état de viabilité. Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 m minimum.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques ainsi que les voies express.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies principales et secondaire modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 ou 5 mètres est autorisé.

cf. orientations d'aménagement du PLU (art. L.123-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 1AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU - 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PAR UNITE D'HEBERGEMENT (LIT)	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 POUR 50 M ² DE SPC	SALLES DE REUNION : 1 POUR 50 M ² DE SPC
COMMERCES	1 POUR 50 M ² DE SURFACE DE VENTE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET RESTAURANTS ET SALLES DE SPECTACLES : 1 POUR 50 M ² DE SPC
ARTISANAT	1 POUR 25 M ² DE SPC	
INDUSTRIE	1 POUR 25 M ² DE SPC	
ENTREPOTS COMMERCIAUX	1 POUR 25 M ² DE SPC	

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

ARTICLE 1AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées. Une bande de 10 mètres de largeur en fond de parcelle mitoyenne avec la zone agricole ou naturelle.

cf. orientations d'aménagement du PLU (art. L.123-1 du code de l'urbanisme)

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU est destinée à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements réalisé sous forme de projet d'ensemble. La zone se situe à l'Ouest du village au lieu-dit La Prade.

Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU fait l'objet d'orientations d'aménagement en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 2AU – 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions isolées, occupations et utilisations du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction.

ARTICLE 2AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du PLU.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements de viabilité et de la réservation de terrains pour la réalisation des équipements publics nécessaires (espaces verts, bassins de rétention, cheminements piétonniers, etc.) :

- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que sous forme d'une seule opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement ;
- les constructions et occupations du sol à destinations de bureaux, de commerce et d'artisanat sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent où qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 2AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies principales et secondaire modifiées ou à créer. Un retrait partiel d'une partie de la façade de 3 ou 5 mètres est autorisé.

cf. orientations d'aménagement du PLU (art. L.123-1 du code de l'urbanisme)

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS SITUEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de **15 mètres** à partir de l'axe de la **RD 343**.

ARTICLE 2AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **10 mètres maximum au faitage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

ARTICLE 2AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

ARTICLE 2AU - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une SPC (Surface de Plancher de la Construction) supérieure à 1 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PAR UNITE D'HEBERGEMENT (LIT)	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 POUR 50 M ² DE SPC	SALLES DE REUNION : 1 POUR 50 M ² DE SPC
COMMERCES	1 POUR 50 M ² DE SURFACE DE VENTE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET RESTAURANTS ET SALLES DE SPECTACLES : 1 POUR 50 M ² DE SPC
ARTISANAT	1 POUR 25 M ² DE SPC	
INDUSTRIE	1 POUR 25 M ² DE SPC	
ENTREPOTS COMMERCIAUX	1 POUR 25 M ² DE SPC	

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

ARTICLE 2AU - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées. Une bande de 10 mètres de largeur en fond de parcelle mitoyenne avec la zone agricole ou naturelle.

cf. orientations d'aménagement du PLU (art. L.123-1 du code de l'urbanisme)

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

PRÉAMBULE

Il s'agit d'une réserve foncière non bâtie et insuffisamment équipée destinée à être ouverte, à terme, à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle aura une vocation d'activités. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à la desserte.

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

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

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les activités commerciales
- les parcs d'attraction.

ZONES INONDABLES

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans l'ensemble des zones inondables.

ARTICLE 1AUE - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol non mentionnées ci-dessus sont admises à condition :

- qu'elles soient liées au caractère de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation économique de la zone ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition qu'elles ne puissent desservir plus de 10 constructions et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres. Toutefois, cette disposition peut faire l'objet d'une dérogation dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation est subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L.1331-10 du code de la santé publique).

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales de ruissellement ;
- huiles, graisses et produits pétroliers ;
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeux) ;
- ordures ménagères liquides et eaux grasses de restauration ;

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

- et d'une manière générale, tous les produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

Les zones de stockages extérieures liés aux activités doivent être protégées de toutes nuisances dues au ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUE - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

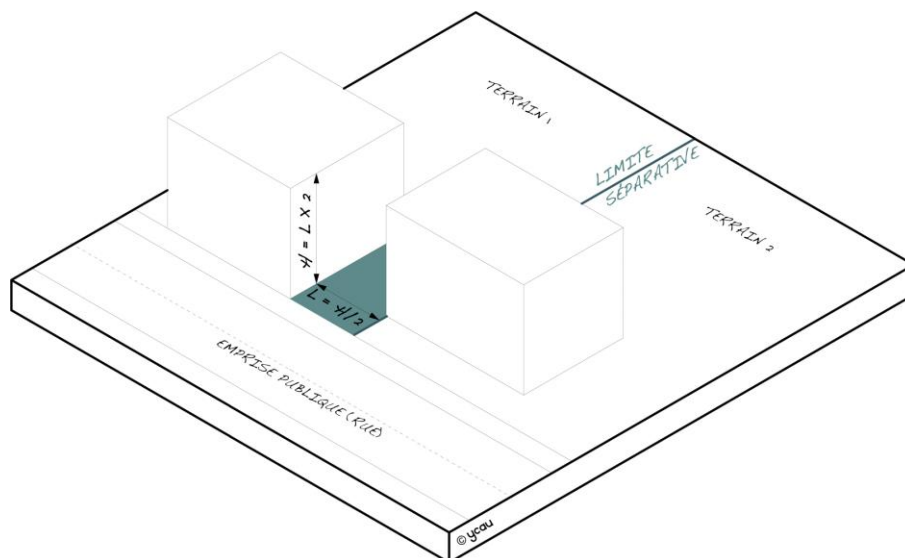
Non réglementé.

ARTICLE 1AUE - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($H/2$ - minimum 5 mètres). Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative.



ARTICLE 1AUE - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AUE - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **12 mètres maximum au faîtage ou acrotère** (à l'exception des annexes fonctionnelles : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, etc.).

ARTICLE 1AUE - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

MURS DE CLOTURE

Les clôtures doivent être traitées simplement. Les nouvelles clôtures respecteront la hauteur et l'aspect de la clôture existante mitoyenne et en continuité linéaire. La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme murs de soutènement pour maintenir les terres instables. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Il n'y a pas de réglementation de hauteur pour ce type de construction ; toutefois, elles doivent être adaptées à la topographie des lieux et, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

VOLUMETRIE ET ASPECT GENERAL

Afin de garantir le caractère urbain, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

ARTICLE 1AUE -12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements d'une SPC (Surface de Plancher de la Construction) supérieure à 2 000 m², la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

<i>DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS</i>	<i>NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS</i>	<i>CAS PARTICULIERS</i>
<i>HABITATION</i>	<i>1 PAR LOGEMENT</i>	
<i>HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER</i>	<i>1 PAR UNITE D'HEBERGEMENT (LIT)</i>	
<i>ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS</i>	<i>1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES</i>	
<i>BUREAUX ET SERVICES</i>	<i>1 POUR 50 M² DE SPC</i>	<i>SALLES DE REUNION : 1 POUR 50 M² DE SPC</i>
<i>COMMERCES</i>	<i>1 POUR 50 M² DE SURFACE DE VENTE</i>	<i>GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET</i> <i>RESTAURANTS ET SALLES DE SPECTACLES : 1 POUR 50 M² DE SPC</i>
<i>ARTISANAT</i>	<i>1 POUR 25 M² DE SPC</i>	
<i>INDUSTRIE</i>	<i>1 POUR 25 M² DE SPC</i>	
<i>ENTREPOTS COMMERCIAUX</i>	<i>1 POUR 25 M² DE SPC</i>	

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

ARTICLE 1AUE - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **20 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à 0,50.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

PRÉAMBULE

Une partie de la zone A est concernée par les risques inondation et minier. Ils sont indiqués sur les documents graphiques par une trame spécifique.

La zone comporte l'emplacement réservé 4 destiné à l'élargissement de la voirie (2 mètres).

SECTEURS

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- *Ap correspondant aux périmètres des parcelles classées en AOC et des espaces agricoles à valeur paysagère,*
- *Aa correspondant au périmètre de protection autour de la station d'épuration,*
- *Ai correspondant au PSS de l'Ardèche,*
- *As1 correspondant au périmètre de protection autour captage de la Cantarelle,*
- *As2 correspondant au périmètre de protection autour captage du Brugas.*

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

ARTICLE A - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone toute construction et installation autres que celles autorisées sous condition à l'article A2 sont interdites.

Secteurs Ap

En secteur Ap, toutes constructions et installations nouvelles sont interdites.

Secteurs Ai, Aa

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- les constructions à usage d'habitations,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage d'exploitations agricoles.

Secteur As1

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- les constructions d'habitat collectif ou maisons individuelles, hormis :
 - l'extension des logements existants, dans des limites n'excédant pas leur Surface de Plancher de Construction ;
 - la construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises...), sans limitation de surface ;
 - les habitations individuelles sur des terrains déclarés constructibles antérieurement à la date de l'arrêté de DUP ;
- l'aménagement de terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir, quel qu'en soit le matériau constitutif ;
- l'exploitation de sables et graviers,
- les fouilles dont la superficie excède 100 m² et dont la profondeur dépasse deux mètres ;
- les ICPE soumises aux règles de l'urbanisme, qu'elles relèvent de la procédure d'autorisation ou de déclaration ;
- les dépôts spécifiques de matières toxiques, dangereuses, ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux,
- les dépôts d'ordures ménagères, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, déposables,
- les dépôts de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux, de carcasses de véhicules,
- les aires de récupération, démontage, recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle,
- les cimetières,
- le camping, caravaning,
- les campements de nomades,
- tous dispositifs épuratoires collectifs,
- les hangars agricoles hormis ceux adjacents aux bâtiments exploitations existants,
- les parkings,
- les commerces de moyenne ou grande surface.

Secteur As2

Toute forme d'occupation et d'utilisation du sol.

ZONES INONDABLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans l'ensemble des zones inondables.

ARTICLE A - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone A à l'exception des secteurs Ai et Aa :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole ;
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation quand elles sont nécessaires à l'activité agricole ;
- les bâtiments d'exploitation (hangar, bâtiment d'élevage, etc.) nécessaires à l'activité agricole ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques.

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillement et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, etc.).
- les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas 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 ;
- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux ;
- les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante à condition qu'elles soient édifiées dans un rayon de 150 mètres autour du siège de l'exploitation existant. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement. Cette dernière disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation et dans ce cas les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être situés à proximité des bâtiments d'exploitation (150 mètres maximum).

Les bâtiments repérés au plan de zonage (par une étoile) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

Secteur Ai

Dans ce secteur s'appliquent les prescriptions contenues dans le Plan des Surfaces Submersibles approuvé par décrets n° 59.485 et 59.486 du 27 mars 1959 joint en servitude au présent dossier.

Secteur Aa, As1, As2

Sont admises les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement et la maintenance des équipements publics.

En cas d'implantation de ces équipements sur des parcelles identifiées sur les documents graphiques en zone inondable, toutes précautions devront être prises pour que les installations soient hors d'eau de façon à ce que le fonctionnement des équipements ne soit pas perturbé et afin d'éviter tout risque de pollution.

CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE MINIER

En zone soumise à un risque d'effondrement de niveau faible, il est permis la reconstruction à l'identique ainsi que les projets d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil des habitants ou utilisateurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains bâtis doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction qui y est édifiée. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

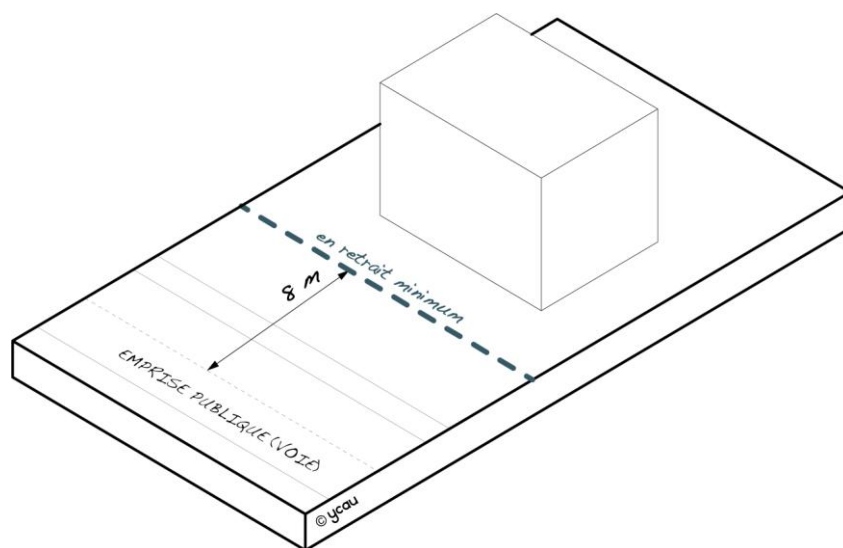
Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains est fixée à 800 m² en cas d'assainissement autonome, elle est non réglementée ailleurs.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à **au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts** à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.



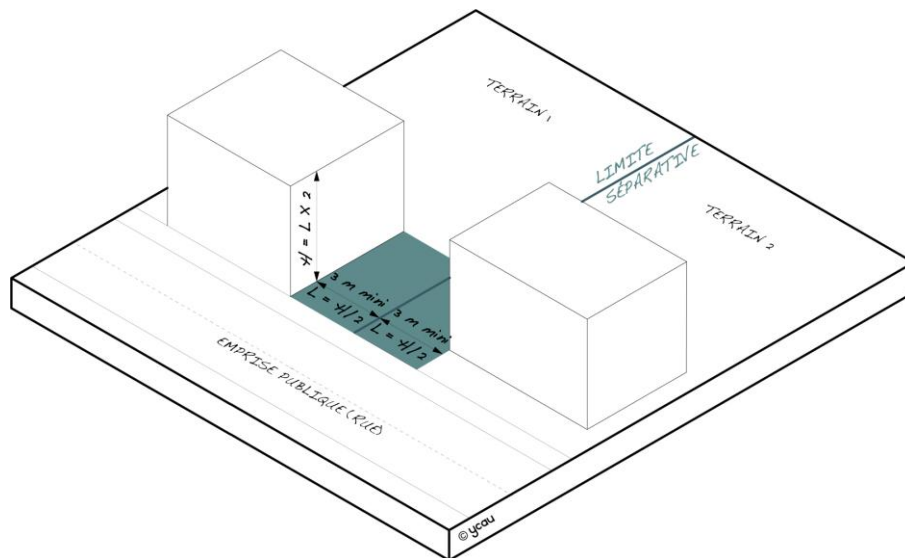
DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS SITUEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- **15 mètres** à partir de l'axe de la **RD 23** ;
- **10 mètres** à partir de l'axe de la **RD 343**, la **RD 256** et la **RD 306** ;
- **25 mètres** à partir de l'axe de la **RD 901**.

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

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.



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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété sera **au minimum égale à 4 mètres**, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à **9 mètres au faîtage**. Cette hauteur peut être portée à **14 mètres pour les bâtiments agricoles et à 25 mètres pour les silos** et des éléments ponctuels de superstructure.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Pour limiter l'impact de ces bâtiments dans le paysage, ceux-ci seront de préférence implantés le plus près possible des parties actuellement urbanisées.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible, être masqués par un écran végétal constitué d'essences locales variées.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel à des procédés destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PAR UNITE D'HEBERGEMENT (LIT)	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	A DEFINIR EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	
EXPLOITATIONS AGRICOLES	NON REGLEMENTEES	

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

ARTICLE A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Les abords des bâtiments d'exploitation devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel de la construction. Les essences locales sont à privilégier. L'aménagement devra obligatoirement comporter plusieurs essences de végétaux.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation pouvant être édifiées dans la zone la Surface de Plancher de la Construction maximale est fixée à 200 m².

Secteurs Ap, Ai, Aa, As1, As2

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

PREAMBULE

Une partie de la zone N est concernée par les risques inondation et minier indiqués sur les documents graphiques par une trame spécifique.

La zone comporte l'emplacement réservé 3 destiné à l'aménagement d'un espace vert et de stationnement.

Une partie de la zone N est en espace boisé classé.

SECTEURS

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- *Nh correspondant aux espaces urbanisés situés en zone naturelle,*
- *Nt correspondant aux espaces dédiés aux activités sportives et de loisirs,*
- *Nc correspondant aux espaces réservés à l'exploitation des carrières.*

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

ARTICLE N - 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone toute construction et installation autres que celles autorisées sous conditions à l'article N2, sont interdites.

Secteur Nh

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de stationnement ou de dépôt de véhicules ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

Secteur Nt

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de stationnement ou de dépôt de véhicules ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

Secteur Nc

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les parcs d'attraction.

ARTICLE N - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Secteur Nh

Dans l'ensemble du secteur, sont autorisées :

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30 % de la Surface de Plancher de la Construction (SPC) sans pouvoir excéder 300 m² de la SPC existante.

Secteur Nt

En secteur Nt, seules sont admises :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un camping (bureau, accueil, sanitaires, etc.) dont la Surface de Plancher de la Construction totale par secteur ne peut excéder 500 m² ;
- les constructions destinées à de l'habitat pour du gardiennage, dont la Surface de Plancher de la Construction ne peut excéder 70 m² ;
- les habitations légères de loisir.

L'implantation d'habitations légères de loisirs et les campings sont autorisés dans ce secteur du PLU.

Secteur Nc

En secteur Nc seules sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières,
- les constructions à destination d'habitation dans le cas d'un gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.

CONDITIONS RELATIVES AU RISQUE MINIER

En zone soumise à un risque d'effondrement de niveau faible, il est permis la reconstruction à l'identique ainsi que les projets d'extension, d'agrandissement ou de changement de destination, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter de façon significative la capacité d'accueil des habitants ou utilisateurs.

ZONES INONDABLES

Toute construction, remblai et clôture en dur sont interdits dans l'ensemble des zones inondables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction qui y est édifiée. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE & EAU INCENDIE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Délégation InterServices de l'Eau (DISE) du Gard.

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE N - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

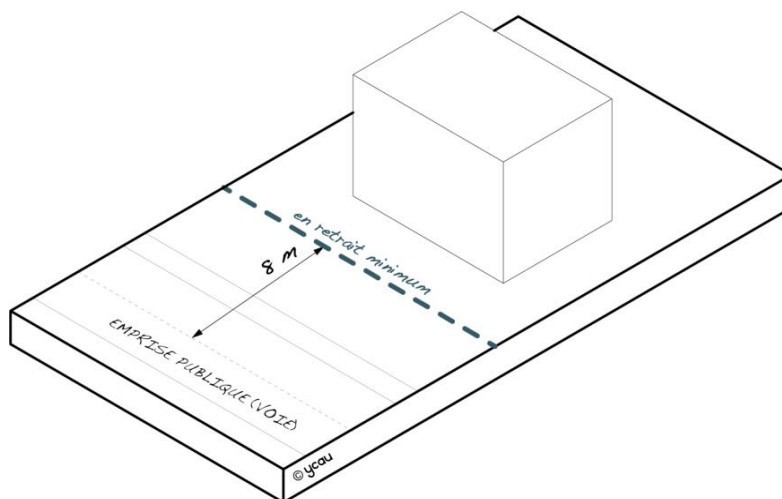
Non réglementé.

Secteur Nh, Nt, Nc

Dans le cas de terrains déjà urbanisés situés en zone d'assainissement autonome, la superficie minimale des terrains est fixée à 800 m².

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à moins de **8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale**. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.



DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS SITUEES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES

Hors agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de :

- **15 mètres** à partir de l'axe de la **RD 23** ;
- **10 mètres** à partir de l'axe de la **RD 343**, la **RD 256** et la **RD 306** ;
- **25 mètres** à partir de l'axe de la **RD 901**.

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

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres**.

Secteur Nc

Non réglementé.

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

Les constructions situées sur une même propriété pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres.

ARTICLE N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

Secteur Nh, Nt

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à **9 mètres au faitage**.

Secteur Nc

Non réglementé.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, suivant les palettes disponibles en mairie.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible, être masqués par un écran végétal constitué d'essences locales variées.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard notamment :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou de plusieurs éléments naturels ou bâtis significatifs.

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

VOLUMÉTRIE ET ASPECT GÉNÉRAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général, suivant les palettes disponibles en mairie.

CLOTURES

La clôture est la partie d'une construction la plus dépendante du domaine public ; elle doit être considérée comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec le contexte.

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée. Pour les murs de clôture, un parement est obligatoire sur la face donnant sur le domaine public au moins.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

En zone inondable, les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

ARTICLE N - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Secteur Nt et Nh

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant à proximité immédiate, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, à proximité immédiate, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées dans le code de l'urbanisme.

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

OBLIGATIONS MINIMALES DE PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PAR UNITE D'HEBERGEMENT (LIT)	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	A DEFINIR EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	
EXPLOITATIONS AGRICOLES	NON REGLEMENTEES	

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

ARTICLE N - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Secteur Nh et Nt

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Ils doivent être plantés à concurrence de **30 % de la superficie totale** de la parcelle avec des essences locales et variées.

Secteur Nc

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Les abords des bâtiments d'exploitation devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel de la construction. Les essences locales sont à privilégier. L'aménagement devra obligatoirement comporter plusieurs essences de végétaux.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

L'extension des activités, existantes sera au plus égale à 100 % de la Surface de Plancher de la Construction (SPC) existante. La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la SPC existante avant le sinistre.

Les extensions des constructions à usage d'habitation, sont **limitées à 20 % de la Surface de Plancher de la Construction (SPC) sans pouvoir excéder 200 m² de SPC** existante.

Secteur Nh

Les extensions des constructions à usage d'habitation, sont **limitées à 30 % de la Surface de Plancher de la Construction (SPC) sans pouvoir excéder 300 m² de SPC** existante.

Secteur Nt

En l'absence d'équipements, le COS est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article Nt1, **le COS est fixé à 0,2.**

Secteur Nc

Non réglementé.

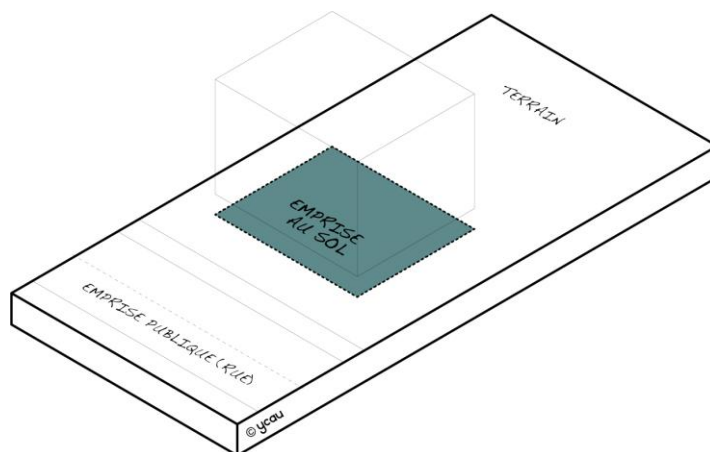
ANNEXES AU RÈGLEMENT

SCHEMAS EXPLICATIFS ET DÉFINITIONS

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol de tous les points de la ou des constructions édifiées sur l'unité foncière. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel sont intégrées au calcul de l'emprise au sol. Dans le cas des piscines, seul le bassin entre dans le calcul de cette emprise.

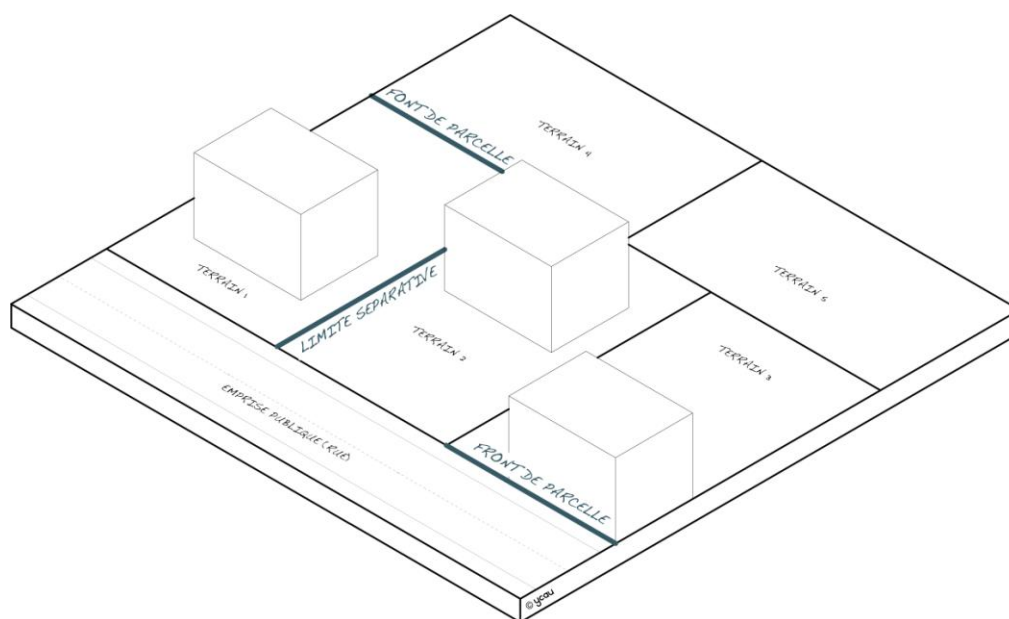
Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.



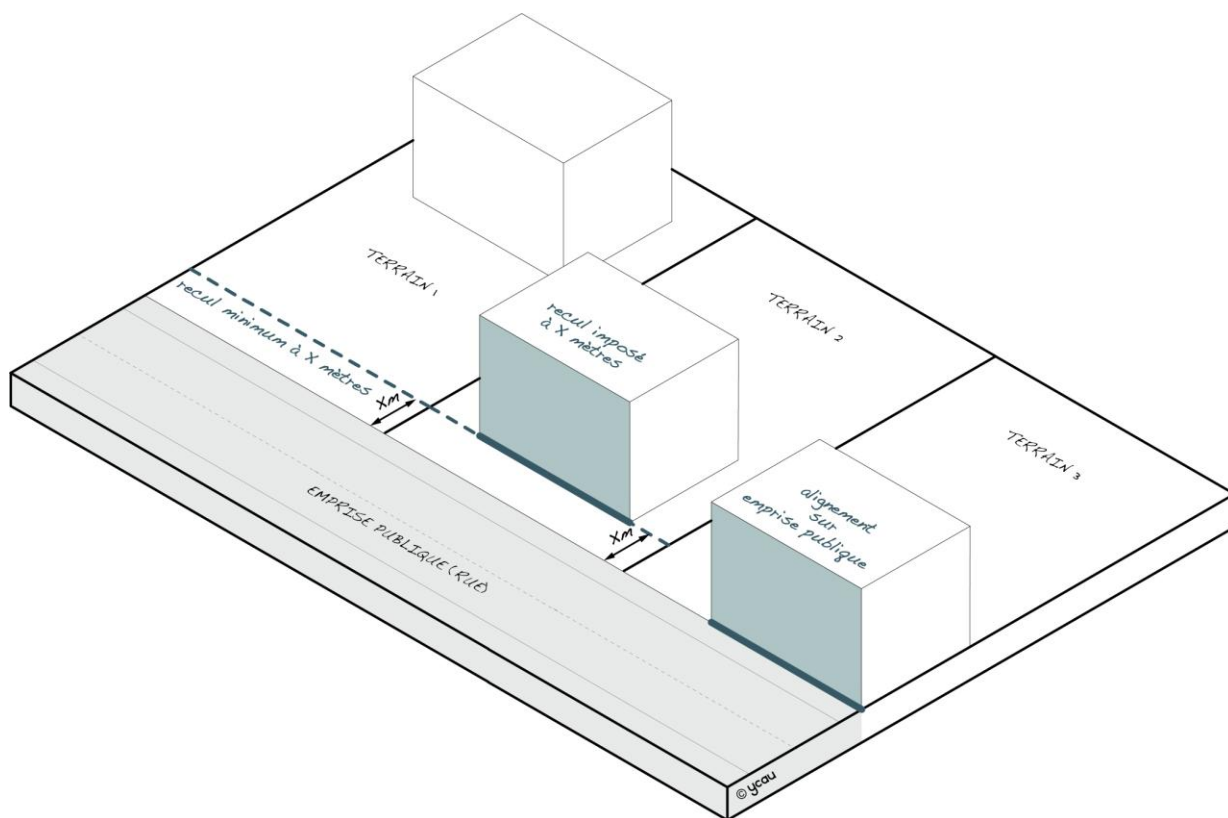
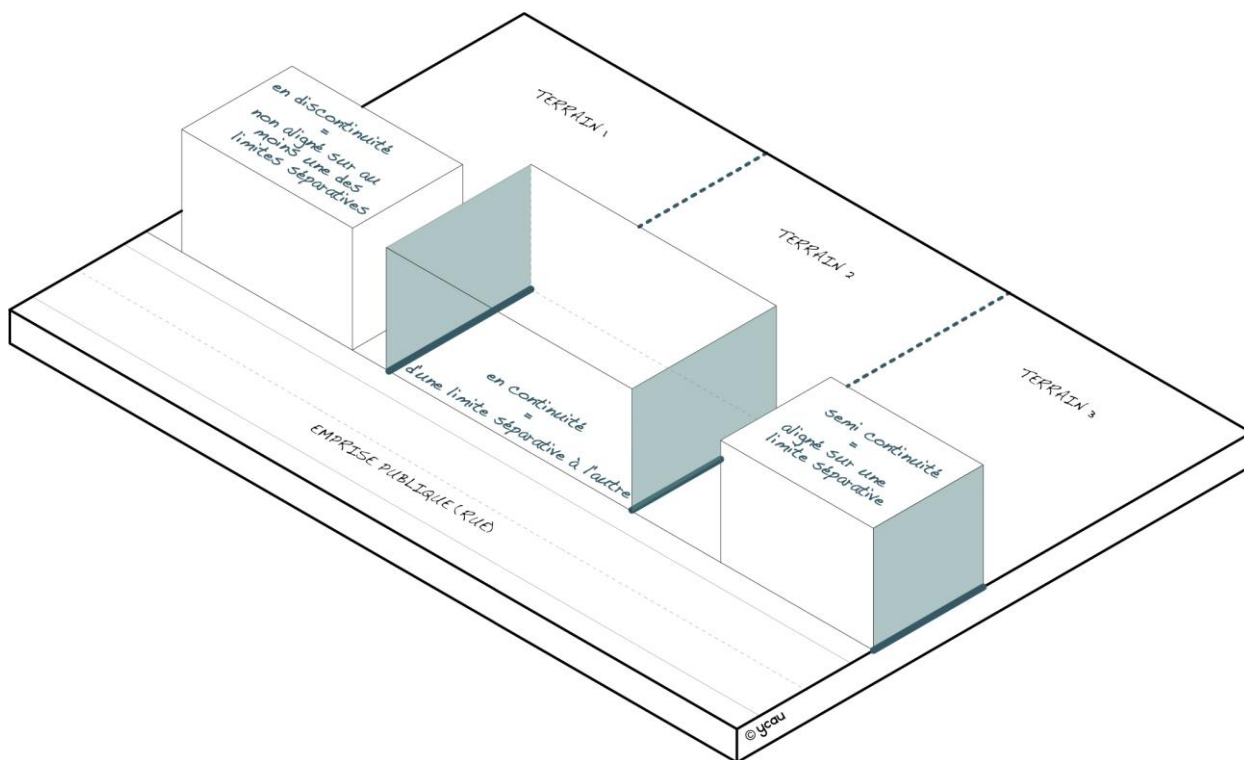
LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

DÉNOMINATION DES LIMITES DE PARCELLES



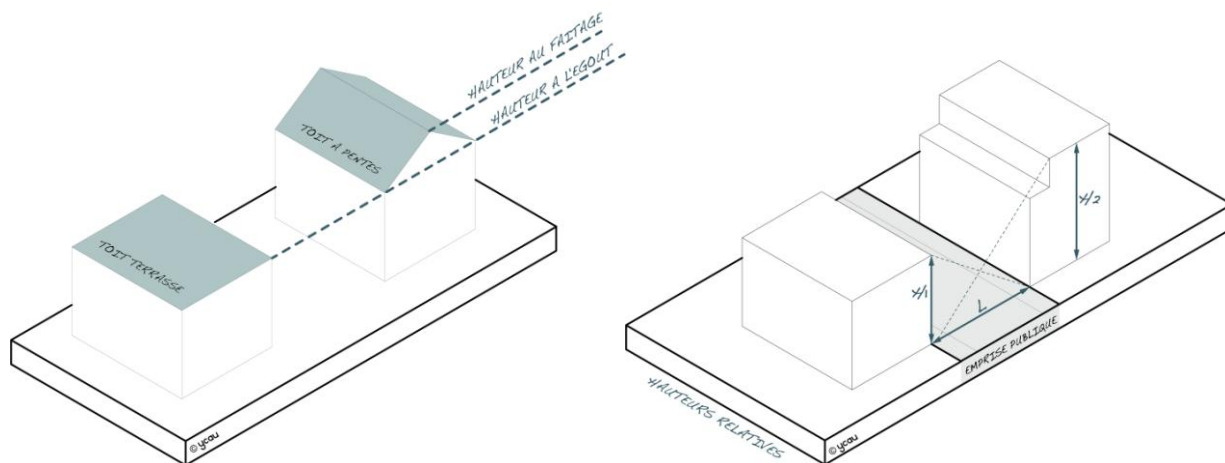
MODE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE



LA NOTION DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

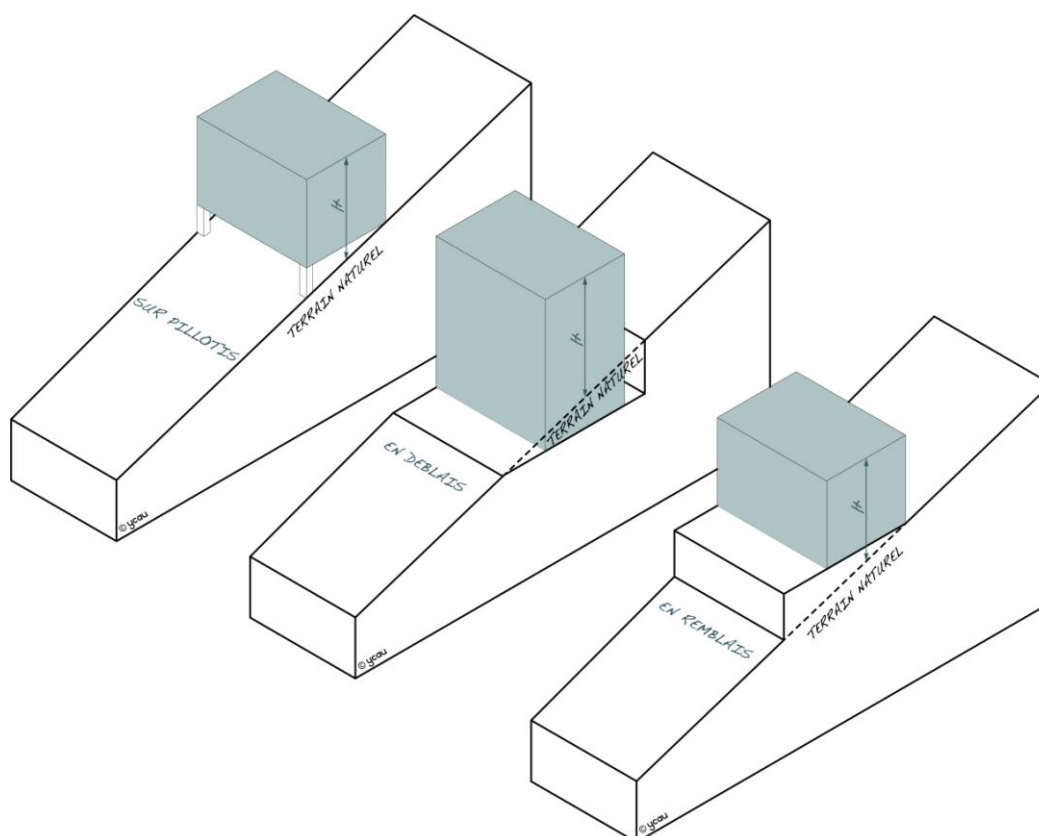
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative).



La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir, lorsqu'elle existe, dans les autres cas à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas quinze mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.



SURFACE DE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION

La surface de plancher de la construction (SPC) constitue la nouvelle assiette du calcul du coefficient du sol (COS) et remplace de droit la surface hors œuvre nette (SHON) et la surface hors œuvre brute (SHOB) depuis l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, traduite à travers les articles L.112-1, R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La SPC est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.