

CARTE COMMUNALE DE VERFEUIL

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du 12 août 2005.

Le Maire



## SOMMAIRE

### SECTION 1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

1 - Présentation générale de la commune	page 3
A - Situation géographique	page 3
B - Organisation du territoire	page 3
C - Données intercommunales	page 4
D - Règles générales et locales d'urbanisme	page 4
2 - Analyse du milieu naturel	page 5
A - La géomorphologie et le relief	page 5
B - Le contexte hydrographique	page 6
C - Le patrimoine naturel et paysager	page 8
D - La protection de l'environnement	page 11
E - Les risques naturels	page 16
3 - Analyse du milieu humain	page 18
A - historique de l'urbanisation	page 18
B - Le patrimoine architectural	page 18
C - Les parties actuellement urbanisées	page 19
D - Le fonctionnement de la structure urbaine	page 20
E - Les réseaux et les servitudes	page 21
F - Analyse socio-économique	page 22
G - Les équipements de la commune	page 29

### SECTION 2 - LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1 - Rappel de la loi SRU du 13 12 2000	page 30
2 - Les orientations de la carte communale	page 30

### SECTION 3 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

1 - Le zonage	page 33
2 - Incidence de la carte communale sur le site et l'environnement	page 34

## SECTION 1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

### 1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

#### A - Situation géographique

La commune de Verfeuil, qui comptait 517 habitants en 2002, est située dans le nord est du Gard, en limite de l'Uzège et de la vallée du Rhône.

La commune fait partie du canton de Lussan.

Sa superficie communale est de 2597 hectares

#### Les communes limitrophes sont :

Au Nord : Goudargues, Cornillon

A l'ouest : Lussan

A l'Est : La Roque sur Cèze - St André d'Oliérargues - St Marcel de Careiret

Au sud : Fontarèches - St Laurent la Vernède

#### B - Organisation du territoire

Comme pour l'ensemble du plateau des garrigues, Verfeuil est une commune de basse altitude sillonnée de plusieurs combes.

Elle présente un paysage de collines boisées et de garrigue, entrecoupé par une zone agricole qui s'étire le long des cours d'eau et de la plaine alluviale.

L'habitat s'est essentiellement développé autour du centre-bourg et en bordure de la plaine agricole.

On recense quatre hameaux principaux comme Colongres, Mas de Mouton, Montèze, Mas de Mouras ainsi que de nombreux petits regroupements d'habitation ou de mas agricoles.

Cette structure de l'habitat est directement héritée du passé agricole de la commune.

La commune est aujourd'hui soumise à une pression foncière de plus en plus forte, qui s'explique par la proximité de bassins d'emplois dynamiques, la qualité du site naturel et architectural et l'essor touristique que connaît actuellement la partie méridionale du pays.

Le classement en zone inondable de nombreux secteurs sur les communes avoisinantes a également eu comme conséquence un regain d'intérêt pour les localités ne présentant pas de grandes contraintes en terme d'inondabilité.

## C - Données intercommunales

La commune de Verfeuil adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Communauté de commune garrigue active :
  - St André d'Olérargues
  - Saint Marcel de Careiret
  - Verfeuil
- SIVOM de la Charte
- SI d'Aménagement de la Cèze
- SIESB (établissement scolaire Bagnols sur Cèze)
- SER( Electrification Rhône Montbouquet)

## D - Règles générales et locales d'urbanisme

La commune s'est dotée en 1991 d'un MARNU (modalité d'application du règlement national d'urbanisme), qui a été révisé en 1997.

Ce document d'urbanisme n'est cependant plus valable depuis le 14/12/2001.

La municipalité a ainsi décidé le 28/05/01 d'élaborer une nouvelle carte communale, selon les dispositions de loi SRU du 13 décembre 2000.

Le nouveau document d'urbanisme n'aura par ailleurs plus de durée de validité et se présente comme un véritable outil évolutif pour la commune.

## 2 - ANALYSE DU MILIEU NATUREL

### A - La géomorphologie et le relief

#### Le relief :

Le relief est relativement peu marqué sur la commune. L'altitude varie de 90 mètres au bord des ruisseaux à 321 mètres au sommet de la forêt communale à l'ouest du village.

Le relief ne présente donc pas un facteur trop contraignant pour la commune de Verfeuil.

Il convient cependant de noter la petite « côte » qui surplombe le centre-bourg et sur laquelle se situe le hameau de Montèze. Cette particularité naturelle se présente comme un atout patrimonial majeur.



La « côte » de Montèze

#### La géologie :

La majeure partie de la commune se situe sur un plateau calcaire du crétacé secondaire. Les terrains secs dont il est constitué sont propices au développement de la végétation de type garrigue.

A noter également les sables siliceux et les grès quartzites qui affleurent au nord est de la commune (NE du hameau de Montèze)

La plaine agricole au centre est de nature argileuse résultant de la phase Rhodanienne.

Actuellement un schéma général d'assainissement est en cours d'élaboration, il va permettre de définir des solutions en assainissement collectif et individuel, en fonction de la nature des sols.



La plaine agricole

## B - Le contexte hydrographique

La commune de Verfeuil appartient au bassin hydraulique de la Cèze.

Le réseau hydrographique de Verfeuil est essentiellement formé par l'Aiguillon au Nord qui sert de limite avec la commune de Goudargues , l'Avègue qui serpente du Nord au Sud et la Cèze, en limite Nord Est de la Verfeuil.

De nombreux ravins et combes viennent se jeter dans ces cours d'eaux principaux, présentant ainsi un chevelu hydrographique relativement important (voir cartographie).

La Cèze :

Elle prend sa source sur le versant sud des Cévennes et tangente la commune sur son extrémité nord en décrivant une courbe. Elle possède un bassin versant de 1025 km<sup>2</sup> en aval de la confluence avec l'Aiguillon. Comme toute les rivières cévenoles, elle a un régime hydraulique très irrégulier directement lié au climat méditerranéen. Souvent réduite à un filet d'eau en période estivale, elle connaît parfois des crues catastrophiques.

Les importantes crues de septembre 2002 en sont le témoignage le plus récent.

L'aiguillon :

Ce cours d'eau est un affluent de la Cèze en rive droite et tangente la partie nord du territoire communal de Verfeuil. La superficie du bassin versant à la confluence avec la Cèze est de 133 km<sup>2</sup> pouvant générer un débit important de l'ordre de 1175 m<sup>3</sup>/s par fortes pluies.

Il est alimenté principalement par L'Avègue (47,1 km<sup>2</sup>) le Cuègne (6,5 km<sup>2</sup>) et le Layac (5,9km<sup>2</sup>).

Ces cours d'eau souvent intermittents, se transforment en véritables torrents lors de fortes précipitations.

Les autres ravines ou petits cours d'eau ont un bassin versant inférieur à 1 km<sup>2</sup>. Malgré la dimension modeste de leurs bassins versants, ceux-ci peuvent néanmoins concentrer d'importantes quantités d'eau dans des délais très courts et déborder lors de précipitations diluviennes localisées.

Des risques d'inondation sont donc présents sur la commune de Verfeuil, la carte communale devra évidemment en tenir compte pour l'élaboration de son zonage du territoire (voir partie risques naturels).



Départ d'un valat au lieu-dit le Soudan

Les 10 orientations du SDAGE RMC :

Le territoire communal est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) dont les 10 orientations principales sont les suivantes :

## 1. POURSUIVRE TOUJOURS ET ENCORE LA LUTTE CONTRE LA POLLUTION.

Poursuivre de façon généralisée la lutte contre la pollution sous toutes ses formes en amplifiant les efforts sur les rivières et les eaux souterraines, en développant une politique efficace de réduction de trois catégories de polluants à combattre en priorité : les nutriments (azote et phosphore), les micro polluants y compris radioactifs, la pollution bactériologique avec, en particulier, un objectif général et global de protection de la Méditerranée.

## 2. GARANTIR UNE QUALITE D'EAU A LA HAUTEUR DES EXIGENCES DES USAGES

Planifier la lutte contre la pollution par une politique d'objectifs de qualité répondant aux besoins de tous les usages : eau potable, irrigation, eau industrielle, baignade, loisirs aquatiques, vie piscicole... en considérant la santé publique comme la priorité absolue.

## 3. RESTAURER OU PRESERVER LES MILIEUX AQUATIQUES REMARQUABLES

Restaurer ou préserver les milieux aquatiques de haute qualité écologique (rivières et plaines alluviales, marais, tourbières, marais côtiers, étangs saumâtres...) et les ressources en eau d'importance patrimoniale (nappes en particulier) par une politique efficace d'identification, de protection, de gestion et de suivi.

## 4. RESPECTER LE FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX

Viser en permanence la restauration ou la préservation du fonctionnement naturel des milieux aquatique en évitant au maximum les discontinuités entre l'amont et l'aval, la déconnexion des milieux entre eux, leur banalisation par des travaux incompatibles avec leur spécificité naturelle, leur perturbation par des prélèvements excessifs ou des régimes de débits trop artificialisés.

## 5. PENSER LA GESTION DE L'EAU EN TERME D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Développer le lien entre la gestion des milieux aquatiques, la gestion des espaces riverains, l'aménagement des bassins versants et d'une façon plus générale l'aménagement du territoire. Prendre notamment en compte l'impact possible sur le fonctionnement des milieux du mode d'occupation des sols et des grandes infrastructures.

## 6. MIEUX GERER AVANT D'INVESTIR

Mieux gérer les équipements existants de toutes natures (ouvrages d'assainissement, retenues, grands adducteurs, inter-bassins, réseaux d'irrigation...) avant d'investir à nouveau. Optimiser en particulier la gestion des grands ouvrages hydrauliques par une meilleure répartition de la ressource utilisable en vue de satisfaire les multiples besoins des usages et des milieux.

## 7. REAFFIRMER L'IMPORTANCE STRATEGIQUE ET LA FRAGILITE DES EAUX SOUTERRAINES

Reconnaître l'importance des eaux souterraines en tant que ressources et en tant que milieux aquatiques liés aux milieux superficiels, réserver leur exploitation en priorité aux usages qualitativement, en tenant compte de leur vulnérabilité, celles des aquifères karstiques, développer leur gestion raisonnée.

## 8. RENFORCER LA GESTION LOCALE ET CONCERTEE

Développer la gestion concertée et solidaire de la ressource en eau et des milieux aquatiques en s'appuyant sur une amélioration permanente de la connaissance, une information large du public, la mise en place de structures locales ou de modes de gestion adaptés à chaque situation.

## 9. S'INVESTIR PLUS EFFICACEMENT DANS LA GESTION DES RISQUES

Améliorer la gestion et la prévention des risques de toutes natures (pollutions accidentelles, inondations...) en investissant dans la connaissance et le suivi, en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations de risques. Traiter de façon prioritaire les risques liés aux crues torrentielles.

## 10. RESTAURER D'URGENCE LES MILIEUX PARTICULIEREMENT DEGRADEES

Développer une politique ambitieuse de restauration des milieux particulièrement dégradés du bassin notamment pour les rivières fortement polluées, les vallées alluviales très altérées physiquement (enfouissement des lits, aménagements lourds, altération extrême des débits), les étangs littoraux eutrophisés, les aquifères fortement atteints par les nitrates et les pesticides.

## C - Le patrimoine naturel et paysager

### 1- Les milieux boisés :

La commune possède un important massif forestier, composé essentiellement de chênes verts et blancs et de garrigue, qui représente environ 70 % du territoire communal.

La commune dispose par ailleurs d'une forêt communale à l'Ouest du village qui s'étire sur une superficie de 461,6 hectares. Elle est soumise au régime forestier et en application des articles L 311 et L 312 du code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable quel que soit le zonage de la carte communale (zone « c » et « n »).

D'autres zones de la commune sont également soumises à des demande d'autorisation de défrichage (voir cartographie)

La plus grande partie du massif forestier s'étale à l'Ouest du centre-bourg, en continuité de la forêt communale. On note cependant la présence de quelques espaces boisés remarquables, dans d'autres secteurs :

- Le bois du Darboussas, à l'extrême Est de la commune
- Le Bois « les Charlettes », au Sud de Colongres
- Le bois de Cuigne, dont une de ses extrémités vient légèrement empiéter sur le territoire de Verfeuil, sur la côte de Colongres.

Ces espaces forestiers représentent un atout patrimonial et naturel très riche pour la commune, il convient ainsi de continuer à les protéger et à les mettre en valeur par divers aménagements (chemins de randonnées, découvertes pédagogiques...).

Ces espaces restent toutefois très sensibles, notamment pour ce qui concerne les incendies (voir partie risques naturels).

Le zonage de la carte communale sera ainsi fonction des impératifs de lutte contre l'incendie et ne devra pas provoquer une accentuation des risques incendie.



En arrière plan :  
Le massif forestier qui s'étend l'ouest du village



La végétation de garrigue en arrière du village



## 2 - Les aspects paysagers :

### Un paysage très contrasté :

La commune de Verfeuil présente un paysage de collines boisées et de garrigue, entrecoupé par une zone agricole qui s'étire le long des cours d'eau et de la plaine alluviale.

Il s'agit effectivement d'un paysage très contrasté, où l'on passe rapidement et quasiment sans transition d'un paysage très agricole à un paysage de garrigue et de forêt dense de type méditerranéenne.

Cette particularité de la commune est très intéressante et permet de bien identifier les grands ensembles paysagers.

### La côte de Montèze et de Colongres :

Il convient de noter l'importance paysagère que prennent la côte de Montèze et la côte de Colongres. Celles-ci viennent effectivement « couper » les perspectives visuelles, selon une orientation nord-sud.

Le paysage « vu » est donc très important, notamment sur le hameau de Montèze, qui se trouve au sommet de la côte et sur la ligne de crête, lui donnant toute sa singularité.

Le paysage « vécu » depuis le sommet de la côte est par ailleurs très appréciable. La vue offerte étant effectivement très largement ouverte sur l'Ouest de la commune. La plaine agricole s'inscrivant en premier plan et le massif boisé en arrière plan.

### Les rives de l'Aiguillon, de la Cèze et de l'Avègue :

Les rives des principaux cours d'eau présentent également des enjeux paysagers importants. La végétation qui s'y développe est celle typique des zones de ripisylve. Par ailleurs, les rives de l'Aiguillon au nord de la commune, sont mises en évidence par la RD 143 qui rejoint Goudargues en longeant la rivière. L'entretien de ces cours d'eau est donc primordial d'une part pour la gestion des zones inondables et d'autre part pour sa mise en valeur patrimoniale et naturelle.



Paysage contrasté :  
Zone agricole / Zones boisées et garrigues



La Côte de Montèze

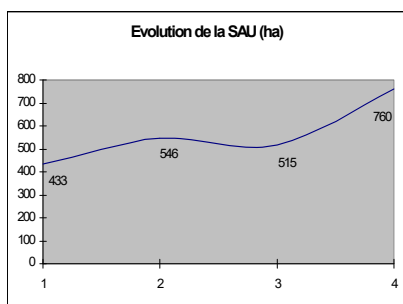
### 3 - Le Paysage et l'agriculture :

Comme il a été vu précédemment, l'agriculture occupe une place très importante dans le paysage communal.

Le dernier recensement agricole, effectué en 2000, annonce une SAU (superficie agricole utilisée) de 760 ha, ce qui représente 29,26 % du territoire communal.

Après analyse des derniers recensements agricoles, on note une baisse du nombre d'exploitations mais une augmentation de la superficie utilisée, de telle sorte que les paysages à vocation agricole sont maintenus, même si les agriculteurs sont de moins en moins nombreux.

Année du recensement	1970	1979	1988	2000
SAU (ha)	433	546	515	760
Nbr d'exploitations	41	45	38	29



Le recensement agricole 2000 nous expose les données suivantes :

- Nombre d'exploitations : 29
- Actifs : 31 équivalent plein temps
- SAU : 760 ha
- Terres labourables : 285 ha
- Surface toujours en herbe : 206 ha

Le recensement agricole 2000 confirme ainsi une tendance générale, les agriculteurs sont de moins en moins nombreux, mais utilisent plus de surface.

Le maintien des paysages agricoles ne semble alors pas menacé à court terme.



Il convient toutefois d'être attentif à la déprise agricole dans certains secteurs de la commune, notamment à l'Est du hameau de Montèze, où l'on remarque quelques signes de « fermeture » des paysages, dus à l'abandon de terres agricoles.

Ces secteurs sont effectivement rapidement « gagnés » par les broussailles et par une végétation de type « lande » (genets...) qui progressivement lisse le paysage.



Terrain progressivement « gagné » par les genets

## D - La protection de l'environnement

La commune, étant donné sa qualité environnementale, a été l'objet de divers classements et recensements naturels. On note ainsi la présence de 4 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sur le territoire communal et d'un site retenu pour le programme Natura 2000.

### Les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) :

La commune compte sur son territoire deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I : N°6066.0010 « *Concluses et ravin de Merderis* »
- ZNIEFF de type II :
  - N° 6066 « *Plateau de Lussan et massifs boisés* »
  - N° 6125 « *Ripisylve de la basse vallée de la Cèze* »
  - N° 6128 « *Bois de Cuiègne* »

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national par le ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe, toutefois les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages divers sous réserve du respect des écosystèmes.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille plus réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

### N° 6128 : Bois de Cuiègne :

1. Localisation : Carte IGN au 1/25000 : Lussan (2940 W)
2. Superficie : 142 ha
3. Altitude : 170 - 230 M
4. Mesures de protection existantes : Aucune
5. Description de la zone :

Cet espace boisé est situé à l'ouest de Saint-Marcel-de-Careitret dans la région du Bagnolais. La végétation est composée d'une belle futaie de Pin maritime et de Chêne rouge d'Amérique. Au cœur du massif forestier jaillit une source qui donne naissance à deux ruisseaux temporaires.

6. Intérêts de la zone :

Cette zone offre un intérêt floristique. La forêt comporte de beaux peuplements de Chêne rouge d'Amérique ainsi que plusieurs autres essences plantées : Séquoia, Chêne chevelu... Par ailleurs, les boisements constituent un capital biologique important. Ils participent aussi à la conservation des sols (lutte contre l'érosion) ainsi qu'à la régulation hydraulique de l'écoulement des eaux de ruissellement.

7. Dégradations ou menaces en cours prévisibles :

Des coupes et des renouvellements du couvert forestier sont à craindre. Ces aménagements peuvent banaliser le milieu actuel en réduisant la diversité floristique et faunistique. Comme tout secteur boisé méditerranéen, ce territoire est sensible aux incendies.

8. Gestion du milieu naturel et activités humaines :

La présence de ce boisement développé justifie le maintien du milieu en l'état par un contrôle de la fréquentation et de l'utilisation de l'espace (interdiction de création de chemins, de coupes de bois...).

N° 6066 : Plateau de Lussan et massifs boisés :

## 1. Localisation :

Cartes IGN au 1/25000 :  
 Bagnols-sur-Cèze (2940 E)  
 Lussan (2940 W)  
 Remoulins (2941 E)  
 Saint-Ambroix (2840 E)  
 Vézenobres (2841 E)  
 Uzès (2941 W)

## 2. Superficie : 37 000 ha

## 3. Altitude : 80 - 629 m

## 4. Mesures de protection existantes :

Le mont Bouquet et le Castellans sont inscrits à l'inventaire des sites (arrêté du 26/03/1969) ainsi que les Concluses (arrêté du 25/01/1960). Ce dernier site est également réglementé par un arrêté de biotope depuis le 23/10/1991.

Enfin, un arrêté de biotope couvre les falaises de Lussan depuis le 23/10/1991.

## 5. Description de la zone :

Ce vaste plateau calcaire s'étend depuis les gorges de la Cèze au nord jusqu'à la plaine d'Uzès au sud. Il présente de nombreux plis parallèles orientés suivant un angle est-ouest d'où seul émerge le mont Bouquet, bordé de belles corniches et de hautes falaises qui culmine à 629 mètres.

Le trait caractéristique de ce plateau est l'omniprésence de nombreuses vallées sèches, la pauvreté du réseau hydrographique et l'abondance des lapiés, avens et résurgences.

Notons aussi la présence de deux poljés dont le plus vaste, celui de Camellié, peut être inondé temporairement.

La végétation est dominée par des garrigues boisées à Chêne vert et Chêne blanc. Localement, (Rochegude, mont Redon) on rencontre le pin d'Alep et le Pin maritime. Les combes escarpées (les Concluses, ravin de Merderis, combe Labaume) portent une végétation basse à Genévrier et Buis.

## 6. Intérêts de la zone :

Cette zone est remarquable aux points de vue géomorphologique, paysager et écologique.

Le territoire comprend de nombreuses falaises qui forment localement de véritables murailles verticales, des concrétions calcaires aux formes originales, des grottes et des oppidums.

Du haut du mont Bouquet, on jouit d'une vue panoramique sur le mont Ventoux à l'est, le mont Aigoual à l'ouest, les reliefs ardéchois au nord et l'étendue de garrigue au sud.

La flore et la faune sont d'une grande diversité. Le site abrite de nombreuses plantes rares dont certaines se trouvent en limite nord et ouest de leur aire de répartition, des rapaces qui possèdent là un de leur rare site de reproduction dans le département ainsi qu'une espèce de chauve-souris très menacée. Près d'une quarantaine d'espèces d'oiseaux ont été recensés.

L'existence de points d'eau permanents sur des sites localisés, au sein d'un espace très sec, confère à ce lieu une richesse particulière pour toute la faune sauvage.

## 7. Dégradations ou menaces en cours prévisibles :

Comme tout secteur boisé méditerranéen, ce territoire est particulièrement sensible aux incendies (qui ont déjà parcouru certains terrains au mont Bouquet...).

La fréquentation des grottes par les spéléologues, peut avoir des conséquences néfastes sur les populations de chauve-souris, surtout durant leur période d'hibernation. Les activités d'escalade et de vol libre dérangent l'avifaune.

## 8. Gestion du milieu naturel et activités humaines :

La richesse écologique du milieu justifie son maintien en l'état par un contrôle de la fréquentation et de l'utilisation de l'espace.

Ce secteur est vulnérable à l'extension des cultures et de l'urbanisation, en particulier autour des principaux villages.

Des mesures réglementaires de type arrêté de biotope dans les parties les plus intéressantes sont en cours d'étude. Il semble indispensable que ces protections soient rapidement mises en place.

N° 6125 : Ripisylve de la basse vallée de la Cèze :

## 1. Localisation :

Cartes IGN au 1/25000 :  
Bagnols-sur-Cèze (2940 E)  
Lussan (2940 W)  
Orange (3040 W)

2. Superficie : 38 Km<sup>2</sup>

## 3. Altitude : 37 - 85 m

## 4. Mesures de protection existantes : Aucune.

## 5. Description de la zone :

A la sortie des gorges de la Cèze, sur près de 40 km entre Montclaus et Chusclan, la Cèze serpente lentement dans une plaine agricole.

Sur les berges, à hauteur des ombreux méandres, la rivière dépose limons, sables et graviers.

Une végétation riveraine exubérante aimant les milieux frais et humides : frênes, peupliers, aulnes, saules, ormes... bordent le cours d'eau. Cette ripisylve peut atteindre plusieurs dizaines de mètres de large, jusqu'à 200 m en des points localisés : le Plan à la Roque / Cèze, la Grange Coste ...

## 6. Intérêts de la zone :

Cette zone présente un intérêt écologique et paysager.

Les formations arborescentes qui bordent les cours d'eau contrastent avec la végétation xérophile caractéristique des régions méditerranéennes. Ce biotope est composé d'espèces originaires des régions tempérées et constitue une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique.

Les ripisylves sont des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares qui recherchent la fraîcheur et l'humidité ainsi que des lieux de repos pour les oiseaux migrateurs.

Par ailleurs, représentant l'interface entre la rivière et les zones souterraines, les ripisylves forment une zone « tampon » qui isole le cours d'eau des milieux plus artificialisés ainsi qu'une « coupure verte » au sein de la plaine agricole.

La végétation concourt à la stabilisation et à la fixation des berges ce qui limite l'érosion, particulièrement lors des crues  
Enfin les cascades du Sautadet, en aval de Roque-sur-Cèze embellissent le paysage.

## 7. Dégradations ou menaces en cours prévisibles :

La Cèze, traversant des secteurs d'agriculture intensive et des territoires urbanisés, est dégradée par une pollution diffuse et directe due aux rejets agricoles et urbains. Le schéma départemental piscicole et halieutique du Gard indique que la rivière est « assez dégradée » en aval de Bagnols-sur-Cèze.

La fréquentation touristique en période estivale dérange la faune et entraîne la prolifération de déchets divers.

## 8. Gestion du milieu naturel et activités humaines :

Il convient de conserver la végétation actuelle des berges et des grèves. L'inscription d'une grande partie de cette zone en « espace boisé classé » au titre des POS des communes concernées permettrait de mieux la protéger.

L'amélioration de la qualité de l'eau doit être une priorité.

N° 6066.0010 : Les Concluses et le ravin de Merderis :

## 1. Localisation :

Carte IGN au 1/25000 :  
Lussan (2940 W)

## 2. Superficie : 470 ha

## 3. Altitude : 96 - 292 m

## 4. Mesures de protection existantes :

Les Concluses sont inscrits à l'inventaire des sites (arrêté du 25/01/1960) et réglementés par un arrêté de biotope depuis le 23/10/1991.

## 5. Description de la zone :

Cet espace rupestre, situé au nord-est de Lussan, est composé de deux vallées très escarpées :

- i. Les Concluses au sud,
- ii. Le ravin du Merderis au nord.

Les deux dépressions présentent de nombreux escarpements rocheux, de belles falaises et plusieurs grottes, surtout au sud. L'Aiguillon et le Merderis s'infiltrent dans les roches calcaires. L'Aiguillon se perd à 3 km de Lussan et ne réapparaît que 6 km en aval aux sources karstiques de la Bastide et Goudargues.

La végétation est composée d'une garrigue à Chêne vert et à Chêne pubescent.

## 6. Intérêts de la zone :

Outre la présence d'espèces rares et protégées, cette zone est d'un grand intérêt écologique et paysager.

On y rencontre une flore et une faune spécifique des milieux rupestres. Plus de 33 espèces d'oiseaux ont été recensées. L'existence de points d'eau permanents confère au site un attrait, une richesse particulière pour toute la faune sauvage. Certaines falaises forment de véritables murailles verticales (roc de l'Aigle...).

## 7. Dégradations ou menaces en cours prévisibles :

Ce milieu particulièrement préservé mériterait de rester en l'état. Cependant l'ouverture d'une piste DFCI non loin des falaises aurait déjà causé le départ d'un couple de Vautour percnoptère. Dans les espaces les plus accessibles, des coupes de mois sont à craindre (coupes déjà effectuées en limite extérieure sud et nord-est de la zone).

Comme tout secteur boisé méditerranéen, cet espace est particulièrement sensible aux incendies.

## 8. Gestion du milieu naturel et activités humaines :

Il serait souhaitable d'interdire la circulation des véhicules sur certains chemins, en particulier ceux qui s'approchent des falaises (cela diminuerait le dérangement de la faune et pourrait permettre la réimplantation des vautours).

La présence d'espèces rares et protégées pourrait justifier l'élargissement de l'arrêté de biotope au ravin de Merderis.

### Natura 2000 :

Le secteur de la Cèze et ses gorges a été inventorié par le Muséum d'histoire naturelle comme site susceptible de figurer au réseau NATURA 2000. Un inventaire a été transmis à la commission européenne en avril 2001.

Des réflexions paysagères sur la vallée de la Cèze et le Mont Bouquet sont actuellement réalisées à la demande de la DIREN.

Le site de « la Cèze et ses gorges » assure la jonction entre le Rhône et les hautes vallées de la Cèze et du Luech. Ceci est important pour assurer la remontée des poissons migrateurs et à terme la colonisation vers l'aval de la Loutre, déjà présente dans la partie haute du Luech. Les principaux habitats naturels sont des formations méditerranéennes dans les gorges, avec notamment des descente remarquables d'espèces montagnardes et de grandes population d'une scille réputée endémique Liguro-piémontaise. La rivière traverse des gorges sauvages dans leur partie amont. Ce site est d'importance communautaire pour des espèces animales liées au milieu aquatique : 3 insectes et 5 poissons, dont l'Apron, très rare, et le castor. Trois chauve-souris, deux d'intérêt communautaire, sont également à signaler.

### AOC « Pélardon » :

La commune de Verfeuil fait partie des aires de production ayant droit à l'appellation d'origine contrôlée « Pélardon ».

### Archéologie :

Aucun site n'est signalé sur la commune, toutefois, la commune devra respecter les réglementations en vigueur relatives à la protection du patrimoine archéologique.

## E - Les risques naturels

### Les risques d'inondation :

La commune de Verfeuil a été classée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) parmi les communes soumises à un risque d'inondation faible pour une crue pluviale de l'Aiguillon, affluent de la Cèze, au regard de la position des zones agglomérées existantes par rapport à la rivière. Ce document a été publié par la préfecture en 1995.

Les dernières inondations remontent à Septembre 2002, où les dégâts ont été relativement importants.

La Cèze présente, en revanche, les caractéristiques de la rivière cévenole, avec un régime hydraulique très irrégulier directement lié au climat méditerranéen. Sur l'ensemble de la rivière, les crues les plus importantes connues au cours de la période récente sont celles de 1907, 1933, 1958 et septembre 2002.

En 1958, le débit de pointe a avoisiné 3100 m<sup>3</sup>/s en aval de la confluence avec l'Aiguillon.

Une étude hydraulique a été réalisée en 1983 et a permis de vérifier et d'actualiser les limites et niveaux de crues observées de l'amont de la cité de Bessèges jusqu'à la confluence avec le Rhône. Par ailleurs, pour amortir l'effet des crues, le département a construit en amont le barrage de Sénéchas mais il n'écrite à la hauteur du moulin Bès que 12 % de la surface totale du bassin versant.

La délimitation de la zone inondable correspond à la crue de 1958 modélisée tenant compte de l'effet écrêteur du barrage de Sénéchas et les cotes, la hauteur NGF atteinte par une crue centennale supérieure à la crue de 1958. Sur la commune de Verfeuil, l'occurrence de cette dernière a été estimée à 73 ans environ.

La commune est donc essentiellement concernée par les risques d'inondation de l'Aiguillon, de l'Avègue, de la Cèze, du Cuiègne et du Layac.

Il convient de rappeler que l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à 5 reprises, suite aux inondations du 11/10/88, du 22 au 25/09/93, du 19 au 21/10/94, du 06 au 07/10/97 et de septembre 2002.

Les limites des zones inondables ont été cartographiées.

Le zonage de la carte communale devra évidemment respecter ces secteurs et les classer en zone naturelle « N » inconstructible.

Egalement, afin d'informer la population sur le risque d'inondation potentiel et pour préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues, les remblais et clôtures en dur seront interdits dans les zones inondables mais aussi dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre des berges pour les valats et autres ruisseaux.

Pour les campings, compte tenu des nouvelles directives gouvernementales, aucune zone réservée à ce type d'activité ne doit être créée en zone inondable, c'est à dire à une altimétrie inférieure à la crue centennale.

### Principe de précaution :

Afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention particulière aux territoires situés à proximité des talwegs et des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors d'évènements pluvieux exceptionnels. De ce fait, ils doivent rester vierges de toute construction.

Ce principe concerne notamment les secteurs où aucune étude hydraulique n'a été réalisée.

Des Plans de Prévention des Risques (PPR) sont actuellement en cours d'élaboration sur le département du Gard et devraient permettre une meilleure connaissance des risques d'inondation, ainsi qu'une réglementation clairement définie.



### Les risques incendie :

Etant donné son caractère boisé et méditerranéen, la commune est directement concernée par le risque incendie. L'élaboration de la carte communale devra ainsi respecter diverses contraintes en terme de lutte contre l'incendie et ne devra en aucun cas aggraver les risques existants.

Il convient tout d'abord de proposer un zonage du territoire qui évitera toute forme d'urbanisation diffuse dans les espaces boisés, facteur aggravant les risques de départ de feux.

Les dispositions édictées par la Direction Départementale des Services Incendie et de Secours (SDIS) devront également être prises en compte, notamment pour ce qui concerne les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments ainsi que les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie.

### Caractéristiques des voies de desserte des bâtiments :

- largeur minimum : 3 m
- rayon minimum des virages : 11 m
- Pente maximum : 15 %

### Les besoins hydrauliques nécessaires :

D'une manière générale, les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie doivent être proportionnés aux risques à défendre et sont définis par la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.

Il en ressort :

Les pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120 M3 d'eau utilisable en 2 heures. Cela peut être satisfait par :

- Un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100mm normalisées, débitant au minimum 1000 l/mn sous une pression dynamique de 1 bar
- L'aménagement de points d'eau naturels
- La création de réserves artificielles

Conformément aux dispositions du SDIS du Gard, il convient de veiller à ce que l'implantation des points d'eau permette d'assurer la défense contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation de la commune.

Les choix en terme de zonage devront ainsi être faits en fonction de ces différentes contraintes de lutte contre l'incendie.

Un relevé des bornes incendies a été réalisé par le SDIS du Gard en juillet 2004:

Localisation	Pression	Débit	Remarques
Maison de retraite	6 bars	2100 l/mn	PI en 100 mm
Rue de la République	6,4 bars	2700 l/mn	PI en 100 mm
Rue des Vignes	6,4 bars	2500 l/mn	PI en 100 mm
Croix de Mission	7,4 bars	900 l/mn	PI en 100 mm
Montgran	8,3 bars	1300 l/mn	PI en 100 mm
Clapeyret	9,4 bars	2400 l/mn	PI en 100 mm
Colongres	6,4 bars	800 l/mn	PI en 100 mm
Montèze	2,6 bars	1000 l/mn	PI en 100 mm

(voir localisation des bornes sur le zonage)

### Les mouvements de sols :

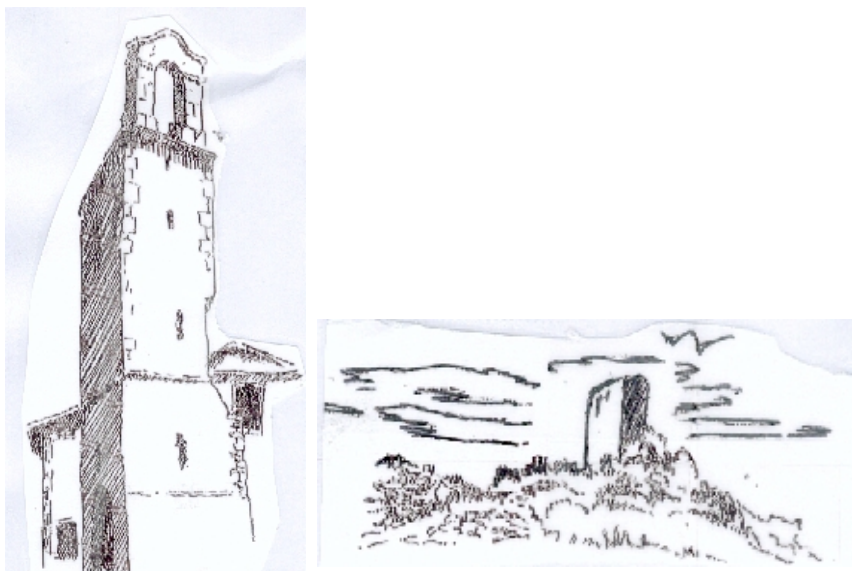
La commune est située dans une zone de sismicité moyenne, ce qui implique l'application de règles de constructibilité particulières. Lors de l'instruction des permis de construire l'application de ces dispositions devra être vérifiée.

## 3 - ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

## A - Historique de l'urbanisation

Le village de Verfeuil, encore très bien préservé, témoigne de son important passé historique.

Le château du XI<sup>ème</sup> siècle domine, face à la plaine, les vieilles bâtisses. Il gardait autrefois avec sa défense avancée, la tour de Mercuel et l'accès de la combe de Lussan. Au cœur du village, il subsiste le beffroi, tour carrée, surmontée d'un clocher, dans lequel s'ouvrait un portail à machicoulis.



Beffroi à tour carrée

la tour de Mercuel

## B - Le patrimoine architectural de Verfeuil

La commune ne possède aucun monument inscrit ou classé, mais de nombreux éléments patrimoniaux méritent une attention particulière :

- Le Château du XI<sup>ème</sup> siècle
- Le donjon du XIII<sup>ème</sup> siècle
- Le beffroi à tour carrée
- Les ruines de la tour de Mercuel
- Les vestiges de l'ancienne abbaye Bernardine de Valsauve
- Moulin de Bes du XI<sup>ème</sup> siècle ...



Le Beffroi à tour carrée



Ruelle étroite du centre-bourg



Château



Hameau de Montèze



Maison du village

## C - Les parties actuellement urbanisées

### Le développement de l'urbanisation :

L'urbanisation à Verfeuil s'est développée autour du centre-bourg, d'une façon dense, en bordure de la plaine agricole et du massif boisé qui s'étale sur tout l'Ouest de la commune, jusqu'à Lussan.

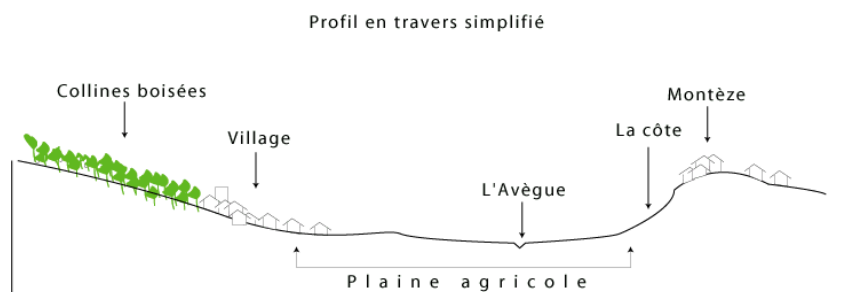
Le reste de la commune est composé de différents hameaux de tailles plus ou moins importantes, dont les principaux sont : Colongres, Mas de Mouton, Mas de Mouras et Montèze.

Le passé très fortement agricole se ressent encore avec la présence de nombreuses fermes et mas isolés, répartis sur toute la partie Est de la commune.

D'une manière générale, l'habitat ne s'est jamais développé dans les zones boisées de la commune, on ne recense effectivement quasiment aucune trace de bâti dans les espaces forestiers.

L'urbanisation semble suivre un schéma relativement simple, qui est très nettement visible sur la photographie aérienne : Le village et les hameaux se sont effectivement développés, à l'abri des secteurs inondables, à la lisière des zones boisées, là où la garrigue rencontre la plaine alluviale, zone propice au développement de l'agriculture.

Le profil en travers simplifié suivant permet de mieux cerner ce principe d'urbanisation :



### La construction récente :

Le développement récent de l'urbanisation a permis de « densifier » certains secteurs, comme le quartier de Faveyrol, qui peut aujourd'hui être considéré comme un nouvel hameau.

La commune a également entrepris quelques projets de lotissements qui se sont bien construits, notamment le lotissement de Mongran, qui aujourd'hui forme un nouveau petit quartier.

L'urbanisation s'est également développée autour de quelques anciennes grosses propriétés agricoles.

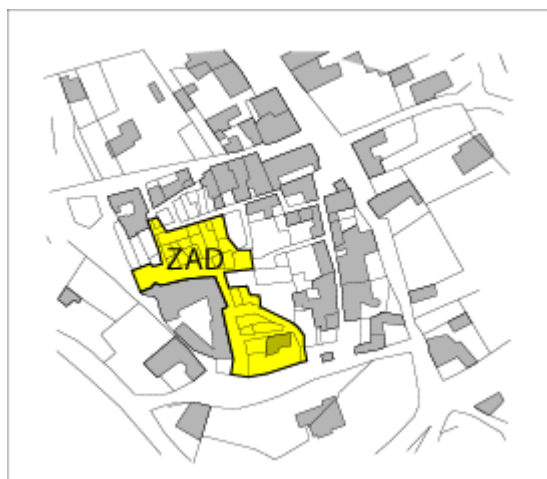
## D - Fonctionnement de la structure urbaine

### Le centre-bourg :

Le village, et plus particulièrement le centre-bourg, est très bien conservé tant du point de vue architectural que patrimonial. Les différents sites sont bien mis en valeur et il n'existe quasiment aucune « verrue » qui pourrait venir gâcher l'homogénéité du village.

Actuellement, la tour médiévale de Verfeuil fait l'objet d'un dossier d'étude en vue d'une éventuelle protection au titre des monuments historiques. Si tel était le cas, il serait envisageable de mettre en place une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager), qui aurait pour mérite de « remettre à plat » toutes les contraintes réglementaires et recommandations architecturales et donc de clarifier la situation.

Un périmètre de ZAD a été institué sur le centre, au niveau du vieux village par arrêté du 23/06/98.



Les espaces publics sont bien répartis dans le centre-bourg, de la Mairie jusqu'à l'école, et ne connaissent pas de problèmes de fonctionnement.

Les placettes et les espaces de rencontre sont nombreux ce qui confère au chef-lieu un véritable statut de « centre du village ».

La municipalité envisage par ailleurs d'aménager la place du château, ce qui viendrait ainsi compléter les espaces publics de la commune et donnerait encore plus de cachet au village.



Placette située après le Beffroi



Place de la Mairie



Terrains de sport au sud du centre-bourg

## E - Les réseaux et les servitudes

### Voirie :

La commune de Verfeuil n'est pas située sur un axe majeur de circulation. La RD 340 permet toutefois de relier la commune à la RD 6 (à 6 kms), qui assure la liaison Alès-Bagnols.

La RD 143 assure la liaison à Lussan, par une route très sinueuse.

D'une manière générale, le réseau de voirie est satisfaisant et permet de desservir dans de bonnes conditions l'ensemble des secteurs habités.



Intersection au sud du village

### L'adduction d'eau potable (AEP) :

La commune de Verfeuil est alimentée en eau potable à partir d'une station de pompage située sur la commune de Goudargues, et par un forage (au lieu-dit les Soudans). Un autre forage sera prochainement mis en service (au lieu-dit le Bousquet )

L'eau est refoulée dans deux réservoirs, implantés au dessus du village et à proximité du hameau de Montèze.

Il existe sur la commune trois périmètres de protection des captages d'eau potable.

### L'assainissement :

Seul le centre-bourg de Verfeuil est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Une station d'épuration d'une capacité de 250 équivalent habitant traite les eaux usées.

Un schéma général d'assainissement (SGA) est en cours d'élaboration. Il permettra notamment de définir un zonage du territoire et de déterminer les filières adaptées pour les assainissements autonomes, en fonction des caractéristiques des sols.

### Les servitudes d'utilité publique:

Sur le territoire de la commune, il existe actuellement un ouvrage d'énergie électrique haute tension indice B (>50000 V) à savoir, la ligne 225000 volts Bollène/Viradel et la ligne 63000 volts Bollène/Viradel dérivation Sabran.

## F - Analyse socio-économique

La démographie :

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2002
Population	351	342	365	377	460	452	517

	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes 1982	377	460	452
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> ) en 1982	14,5	17,7	17,4
Solde naturel entre 2 RP	-8	21	-8
Solde migratoire entre 2 RP	20	62	0
Taux annuel moyen de variation de la population	0,46	2,52	-0,19
Tx annuel moyen var pop dû au mouvement naturel	-0,31	0,64	-0,19
Tx annuel moyen var pop dû au mouvement migrat	0,77	1,88	0

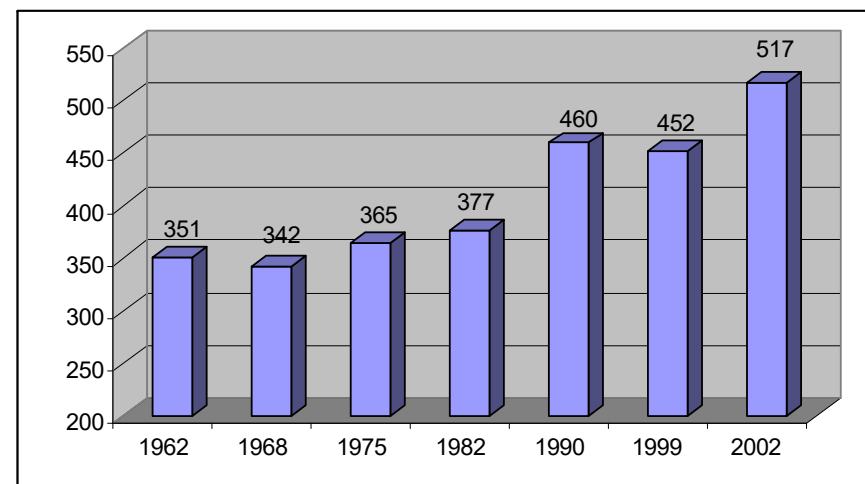
Commentaires :

La commune de Verfeuil a connu une longue période de stabilité démographique entre 1962 et 1982, où la population n'est passée que de 351 à 377 habitants.

En revanche de 1982 à 1990, on a noté un réel essor démographique, avec une croissance de + 83 habitants.

Cette augmentation s'explique par un solde naturel positif (plus de naissance que de décès) et par une solde migratoire également positif (plus d'arrivées que de départs). La commune a donc été attractive pendant cette période.

La tendance s'est ensuite inversée entre 1990 et 1999, où le solde migratoire (0) n'a pas permis de compenser un solde naturel négatif (-8).

Essor démographique actuel :

Verfeuil connaît actuellement un regain d'intérêt, qui se constate dans le rythme de construction et la demande d'installation sur son territoire.

Le recensement intermédiaire de 2002 fait par ailleurs apparaître une population de 517 habitants, soit une augmentation de 65 habitants en quelques années seulement.

Il devient donc primordial de réfléchir à cet essor démographique et à ses conséquences, notamment au niveau de l'adéquation des services et des équipements communaux (adduction d'eau potable, problèmes d'assainissement, infrastructures scolaires et sportives, commerces...).

La composition de la population :

	1990	1999
Population 0-19 ans	118	104
Population 20-59 ans	224	214
Population + de 59 ans	118	136

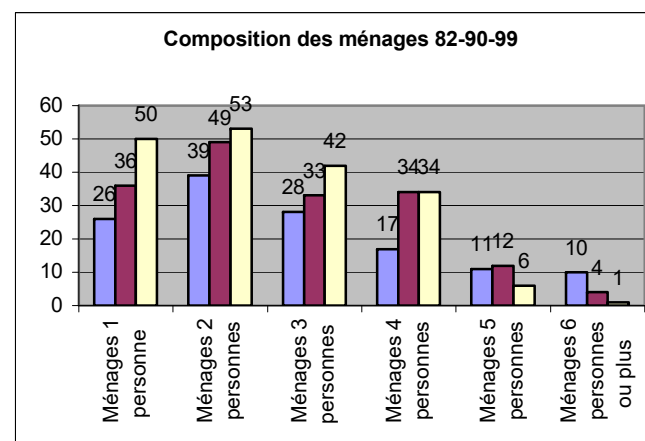
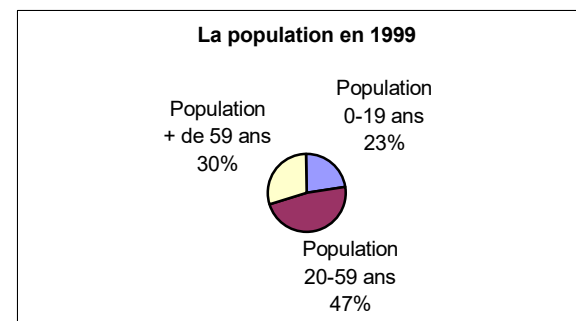
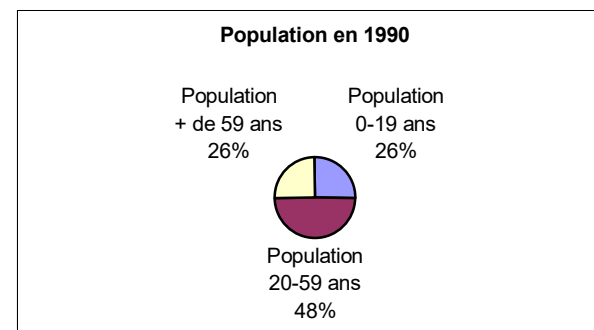
On assiste actuellement à un léger « vieillissement » de la population, qui peut s'expliquer par la mise en place du foyer d'accueil pour personnes âgées.

Les ménages :

	1982	1990	1999
Total des ménages	131	168	186
Ménages 1 personne	26	36	50
Ménages 2 personnes	39	49	53
Ménages 3 personnes	28	33	42
Ménages 4 personnes	17	34	34
Ménages 5 personnes	11	12	6
Ménages 6 personnes ou plus	10	4	1

La commune de Verfeuil connaît une évolution typique de sa composition des ménages.

On remarque effectivement une forte augmentation des « petits » ménages formés de 1 ou 2 personnes et une chute des ménages de 5 personnes et plus.



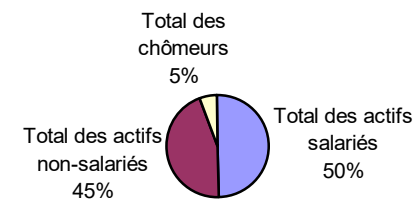
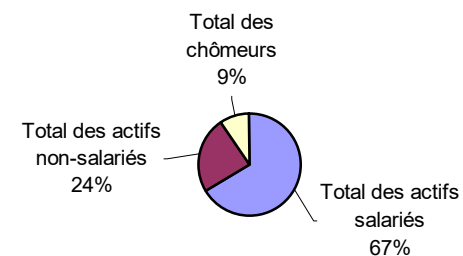
Les données économiques :

	1982	1990	1999
Population active totale	146	172	180
Population active occ. Totale	138	150	163
Actifs ayant empl. dans sa commune de résidence	86	80	66
Total des actifs salariés	72	91	119
Total des actifs non-salariés	66	59	44
Total des chômeurs	8	22	17

D'une manière générale, on note une augmentation de la population active totale, de 146 en 1982 à 180 en 1999.

Les personnes qui se sont installées sur la commune, entre 1982 et 1990, avaient donc un emploi. Cela s'explique par la proximité de plusieurs bassins d'emplois.

On remarque également une hausse des salariés qui représentent 67% des emplois en 1999 contre seulement 50% en 1982.

**Les emplois en 1982****Les emplois en 1999**



---

Liste des activités économiques :Commerces et services :

- 1 restaurant dans le village
- 1 vente de meubles anciens et peints
- 1 commerce multiservices
- OGCI - Bureaux de l'organisation des grands chantiers internationaux
- 1 agence Immobilière

Artisanat - Carrières:

- 1 maçon
- 1 tailleur de pierre
- 1 entreprise de Travaux publics
- 1 carrière communale (10 emplois)
- 1 carrière de pierre de Lugan

Agriculture :

- 15 exploitations professionnelles
- Six unités de préparation de vin relevant de la rubrique 2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration.

Les Migrations domicile-travail :

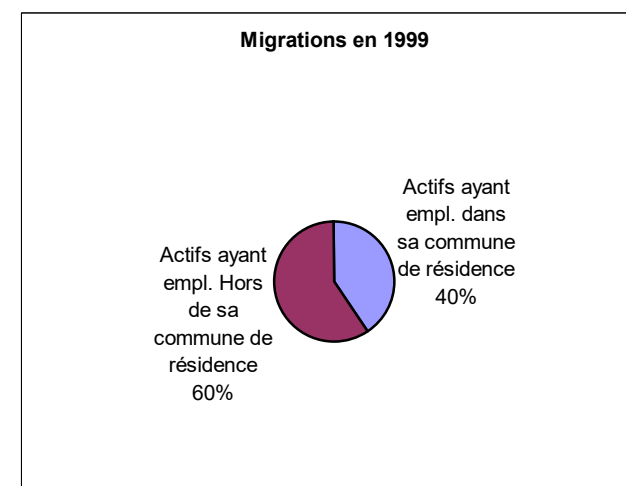
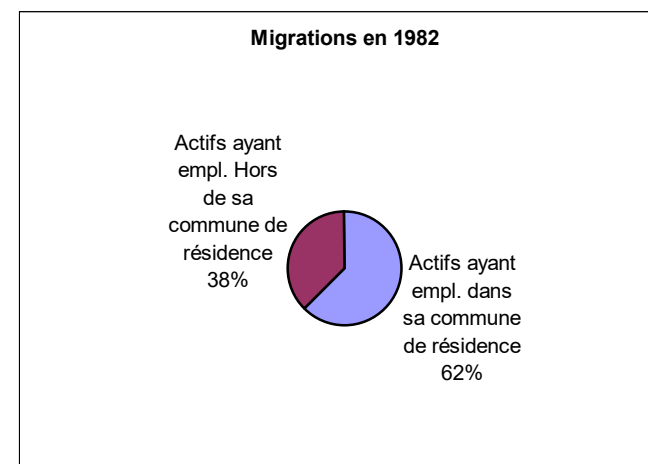
Les migrations domicile-travail	1982	1999
Actifs ayant empl. dans sa commune de résidence	86	66
Actifs ayant empl. Hors de sa commune de résidence	52	97
Total	138	163

L'évolution des emplois implique évidemment un nouveau mode de fonctionnement, notamment en ce qui concerne les liaisons domicile-travail.

On remarque effectivement très clairement une inversion des données entre 1982 et 1999.

En 1982, 62 % des actifs travaillaient sur la commune de Verfeuil, contre seulement 40 % en 1999.

La vocation résidentielle de Verfeuil semble se confirmer et cette évolution devrait continuer, avec la baisse du nombre d'agriculteurs, qui travaillent dans la commune.



Les données sur le logement :

Date de construction	
Logements construits avant 1949	118
Logements construits de 1949 à 1974	37
Logements construits de 1975 à 1981	47
Logements construits de 1982 à 1989	41
Logements construits à partir de 1990	37

L'évolution récente (5 dernières années) :

Une analyse des autorisations de construire nous a permis de quantifier le rythme de construction auquel est actuellement soumise la commune :

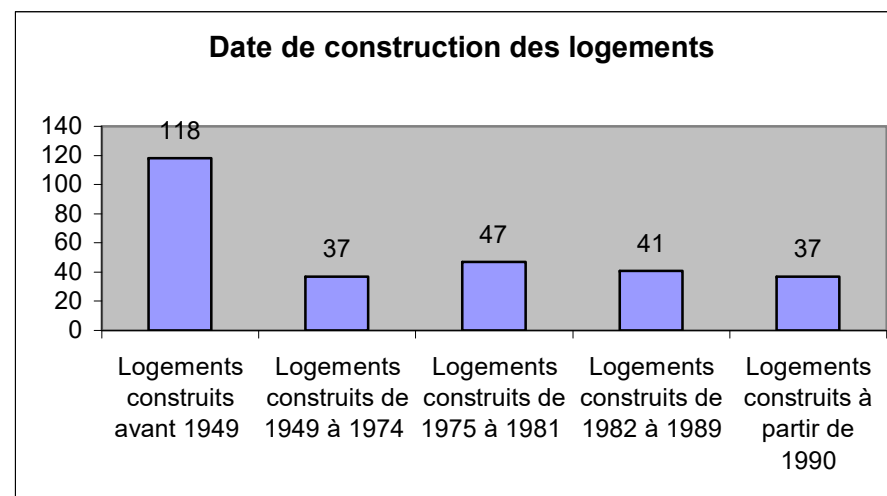
- 1997 : 8 permis (dont 1 pour 4 logements HLM)
- 1998 : 5 permis + 16 logements (maison d'accueil personnes âgées)
- 1999 : 6 permis (dont une rénovation de ruine)
- 2000 : 2 permis
- 2001 : 6 permis (dont une rénovation de ruine)
- 2002 : 9 permis

On recense 55 logements supplémentaires en 5 ans, ce qui représente un rythme de 11 logements par an.

Cette cadence de construction est élevée car elle prend en considération la mise en place de la maison d'accueil pour personnes âgées.

Sans prendre en compte la maison d'accueil on arrive à un rythme de 7,8 logements par an, ce qui reste soutenu.

Cette analyse confirme la forte pression foncière à laquelle est actuellement confrontée la commune.



Le statut des logements :

	1990	1999
Total	251	280
Résidences principales	168	186
Résidences secondaires	71	84
Logements vacants	12	10

Rés. princ. propriétaire	143
Rés. princ. locataire	17
Rés. princ. logés gratuitement	26

Rés. princ. type maison individuelle ou ferme	180
Rés. princ. dans un immeuble collectif	0
Rés. princ. autres types	6

Résidences principales reliées au tout à l'égout	72
Résidences principales équipées d'une fosse septique	105
Nombre moyen de personnes par logement	2,44
Nombre moyen de pièces par logement	4,26

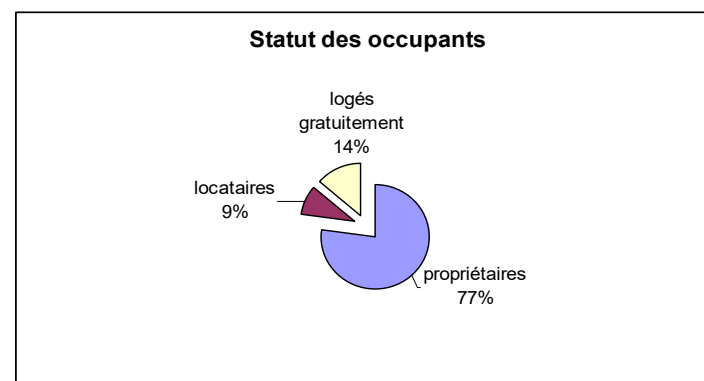
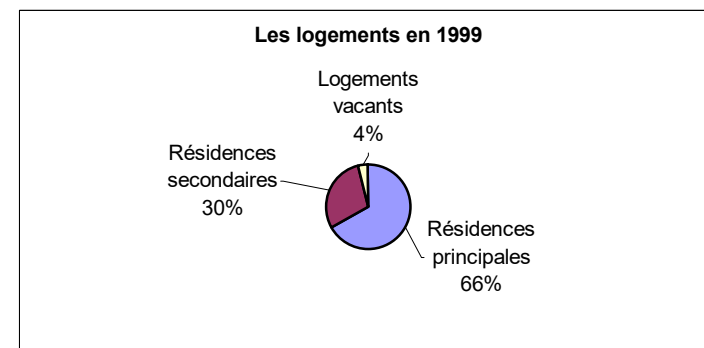
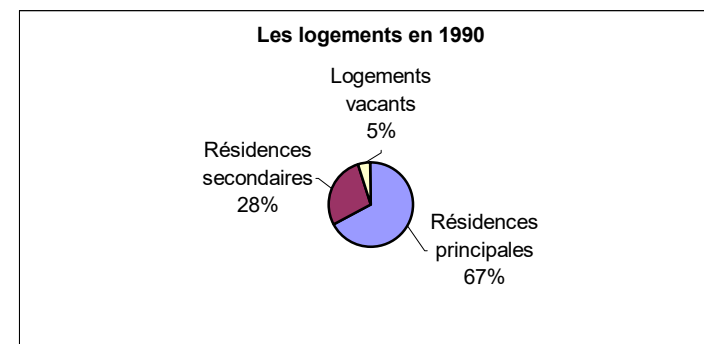
Commentaires :

En 1999, on recense une moyenne de 1,6 habitants par logement.

On note une certaine stabilité dans l'utilisation des logements. Le taux reste stable autour de 65 % de résidences principales, 30 % de résidences secondaires et 5% de logements vacants.

On remarque une grande majorité de propriétaires (77%).

La demande en locatif semble par ailleurs se confirmer et permet de favoriser la mixité dans l'habitat. Les programmes à vocation locative doivent donc être encouragés sur le territoire communal.



G - Les équipements de la commune :

La commune possède un niveau d'équipement, qui correspond aux besoins de la population actuelle de Verfeuil.

On recense effectivement :

Equipements scolaires :

1 école maternelle et primaire

Equipements sportifs :

1 terrain de tennis et une aire multi-sports

Equipements socio-éducatifs, culturels et culturels :

Salle polyvalente  
Cimetière  
Eglise  
Presbytère

Equipements administratifs :

Mairie

Propriétés communales et institutionnelles :

Commerce multiservices  
Carrière communale avec autorisation jusqu'en 2025



Salle des fêtes



Mairie



Commerce multiservices

## SECTION 2 : LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### 1 - RAPPEL DE LA LOI SRU DU 13/12/2000

L'élaboration de la carte communale s'inscrit dans les dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui a reformé les documents d'urbanisme.

Désormais, ils devront déterminer les conditions permettant d'assurer :

- Un équilibre entre :

Renouvellement urbain  
Développement urbain maîtrisé  
Développement de l'espace rural

Préservation des espaces agricoles  
Protection des espaces naturels  
Protection des paysages

- Les besoins en matière :
  - D'habitat
  - D'activité économique
  - D'activité sportives ou culturelles et d'intérêt général
  - D'équipements publics
- L'utilisation économe des espaces
  - Naturels
  - Urbains
  - Ruraux
- La préservation de l'environnement et la sauvegarde du patrimoine urbain
- La prévention des risques naturels

### 2 - LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Verfeuil, qui comptait 517 habitants en 2002, connaît actuellement un essor démographique important (plus de 100 habitants en quelques années) et elle est soumise à une pression foncière de plus en plus importante.

Consciente de cet essor démographique, lié à plusieurs facteurs, la municipalité se fixe ainsi comme objectif démographique une hausse de 100 à 150 habitants dans les dix prochaines années, afin d'arriver à un seuil de population se situant aux alentours de 650 à 700 habitants.

Il convient par ailleurs de rappeler que ce dynamisme est positif pour le développement de la commune et s'inscrit dans la logique des investissements réalisés jusqu'alors (mise aux normes de la station d'épuration, travaux pour l'adduction d'eau potable et les forages...).

La municipalité souhaite cependant encadrer et canaliser cet élan de construction par la mise en place de la carte communale, qui doit permettre de répondre à la demande d'installation sur Verfeuil tout en respectant les objectifs suivants :

- Renforcer la vocation centrale du chef-lieu.
- Assurer un développement mesuré et encadré des hameaux.
- Respecter les sites naturels et les grands ensembles paysagers.
- Maintenir et faciliter les activités agricoles.

### A - Renforcer la vocation centrale du chef-lieu

La commune de Verfeuil a la chance de bénéficier d'un centre-bourg bien identifié et qui joue un véritable rôle de centre du village (voir page 20).

La municipalité souhaite ainsi renforcer cette composition en continuant sur la logique de valorisation du centre-bourg entreprise depuis quelques années déjà et en densifiant sa structure urbaine.

Les zones d'extension de l'urbanisation devront ainsi se développer en contre-bas du chef-lieu et venir se positionner comme des « greffes urbaines » du centre-bourg.

La configuration des terrains et le découpage parcellaire laissent par ailleurs apparaître un potentiel relativement important de construction et il semble nécessaire de prévoir un schéma d'organisation de ce secteur (*Les Olivettes, Terre de l'Aire*) afin de maximiser les possibilités de construire et d'assurer une composition urbaine relativement dense.

Cet objectif de densification permettra dans le même temps de « remplir les dents creuses » situées entre des terrains déjà bâtis.

Toujours dans un souci de faire « vivre » le centre-bourg, il convient de privilégier le développement des zones constructibles à proximité du chef-lieu (Faveyrol - Colongres...).



Le centre bourg de Verfeuil

### B - Assurer un développement mesuré et encadré des hameaux

Les hameaux de Verfeuil présentent des structures urbaines homogènes, denses et de grande qualité architecturale. La municipalité est consciente de cet atout patrimonial et ne souhaite pas les dénaturer par un développement urbain inadapté.

L'objectif est donc de permettre un développement mesuré et encadré des hameaux assurant :

- La préservation des perspectives visuelles sensibles (Montèze)
- Le respect du principe d'urbanisation et d'économie des terres agricoles.
- Le maintien des fronts urbains homogènes (Mas de Mouras - Mas de Mouton)



La Côte de Montèze

### C - Respecter les sites naturels et les grands ensembles paysagers

La commune souhaite mettre en œuvre une politique d'urbanisation rationnelle et qui respecte les sites naturels et les grands ensembles paysagers.

Cette politique présente les avantages suivants :

- Ne pas accentuer le mitage de la construction.
- Respecter le principe d'urbanisation le long de la lisière espaces agricoles / espaces boisés (Faveyrol, Colongres...).
- Protéger la côte de Montèze et de Colongres.
- Ne pas construire dans les espaces boisés de la commune.
- Respecter les dispositions édictées par les ZNIEFF et les sites natura 2000 (Bois de Cuiègne, ripisylve de la Cèze...).



Vue sur la lisière espaces boisés/espaces agricoles

### D - Maintenir et faciliter les activités agricoles

Les espaces à vocation agricole occupent environ 30 % du territoire communal. Ces superficies agricoles utilisées (SAU) sont en augmentation par rapport aux derniers recensements agricoles, même si le nombre d'exploitations diminue.

La municipalité souhaite ainsi faciliter le maintien des activités agricoles, qui présentent un enjeu économique, mais aussi paysager avec le maintien des milieux cultivés « ouverts ».



Vue sur les espaces agricoles



## SECTION 3 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

## 1 - LE ZONAGE

## A - Les zones constructibles « C »

Après l'analyse du diagnostic communal et en application des objectifs de la commune décrits précédemment, six zones constructibles ont été définies.

La principale zone constructible se situe en contre-bas du centre bourg, elle a été délimitée en prenant en compte les espaces déjà urbanisés et enserme quelques grandes parcelles qui pourront faire l'objet d'opérations d'ensemble avec éventuellement la création d'une nouvelle voirie.

Pour la zone constructible qui s'étale de Colongres aux Cros, la municipalité a retenu le principe d'urbanisation précédemment décrit. Le potentiel de construction le plus important se situe entre Faveyrol et le hameau de Colongres.

Le hameau de Montèze a connu un développement de la construction sur sa partie est. Le zonage reprend ainsi les parcelles déjà bâties et offre quelques possibilités d'urbanisation dans les « dents creuses » existantes. La logique est donc plus tournée vers une densification de la structure urbaine existante que vers une extension de la zone constructible.

Le même principe a été adopté pour le lotissement de Mongran, qui présente encore deux lots à bâtir.

Pour les hameaux du Mas de Mouras et du Mas de Mouton, la municipalité a souhaité protéger les fronts bâtis exposés au sud et visibles depuis la voirie principale. Les zones constructibles ont ainsi été tracées vers le nord-ouest pour le Mas de Mouton et vers l'est pour le Mas de Mouras.

La délimitation des zones constructibles a également été soumise à l'application de plusieurs contraintes réglementaires :

- Desserte en réseaux suffisante et adaptée (eau potable électricité voirie...)
- Protection architecturale et paysagère des hameaux
- Respect des zones inondables
- ...

Il convient enfin de préciser que la carte communale est un document d'urbanisme évolutif et qu'il pourra être modifié en fonction du développement de la construction réellement constaté.

Le potentiel de construction par secteurs :

Secteur	Estimation basse	Estimation haute
Montgran	1	1
Montèze	3	5
Mas Mouras	6	8
Mas Mouton	8	10
Colongres - Faveyrol	20	35
Le Village	20	35
Total	58	94

Le zonage de la carte communale propose un potentiel constructible conforme aux objectifs démographiques définis précédemment, à savoir une hausse de la population comprise entre +100 et +150 habitants à une échéance de 10 ans.

En effet, en se basant sur 2 personnes par habitations (1,6 étant la moyenne actuelle) et en prenant en compte la rétention foncière, ce potentiel de construction est adapté aux objectifs démographiques.

L'estimation haute du potentiel constructible est à «relativiser» car elle dépend directement du type d'ouverture à l'urbanisation, notamment pour les grandes unités foncières du village, qui pourraient faire l'objet d'opérations d'ensemble (de type lotissement).

## B - Les zones naturelles « N »

Le zonage de la carte communale a pris en considération les objectifs communaux en terme de maintien des zones agricoles en classant en zone naturelle (N) la très grande majorité du territoire de Verfeuil.

Le classement en zone naturelle est un bon moyen de protection et de maintien des zones agricoles car les constructions n'y seront pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans les zones naturelles, l'exploitation agricole est autorisée ainsi que les constructions directement liées à l'activité, dans le respect des règles du code de l'urbanisme et après consultation des services de la DDAF.

## 2 - INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

### A - Les grands ensembles paysagers

Les grands ensembles naturels, et notamment les massifs forestiers, ne seront pas menacés par la mise en place de la carte communale. Ils ont été classés en zone « N ».

Les zones agricoles ont également été classées pour la très grande majorité en zone « N ».

### B - Les ressources en eau de Verfeuil

Pour la délimitation du zonage, les périmètres de protection des captages ont été pris en considération.

Le zonage a également été fonction des données du schéma général d'assainissement. Les ressources en eau, les rivières et les nappes souterraines ne devraient alors pas être polluées par le développement de l'urbanisation.

## C - Les risques naturels

En application de la loi 85 .865 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, la carte communale doit prendre en considération l'existence des risques majeurs prévisibles et des risques technologiques afin de mettre en place un zonage cohérent du territoire.

Afin de ne pas aggraver les risques d'incendie, les grands massifs boisés ont été classés en zone naturelle.

Par ailleurs, pour les zones constructibles, les dispositions édictées par le SDIS doivent être prises en considération, notamment pour les caractéristiques des voies d'accès et de desserte des bâtiments :

- Largeur minimum : 3 mètres
- Rayon minimum dans village : 11 mètres
- Pente maximum : 15 %

D'une manière générale, l'article R 111-4 du code de l'urbanisme sera appliqué pour ce qui concerne les conditions de desserte et d'accès au terrain ainsi que l'article R 111-2 :

*« le permis de construire (...) peut être refusé si les conditions (...) sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».*

### Ecoulement des eaux pluviales :

Certains secteurs de la commune sont sensibles au niveau de l'écoulement des eaux pluviales (lieu-dit Pas Ouvert...).

Pour ces secteurs du territoire communal, il sera préconisé de fournir une étude hydraulique lors du dépôt de permis de construire et de respecter les règles de recul définies dans le rapport de présentation (voir cartographie : principe d'aménagement du centre-bourg).

Le zonage du territoire fera également apparaître ces dispositions.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

**RAPPEL CODE DE L'URBANISME**

Dispositions relatives aux cartes communales

**Art. R. 124-1** (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

La carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables aux tiers.

**Art. R. 124-2** (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)

Le rapport de présentation :

- Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
- Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
- Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**Art. R. 124-3** (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

**REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**SECTION I - Localisation et desserte des constructions

**Art. R. 111-2** .

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

( D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Art. R. 111-3-1** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 3).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

( D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Art. R. 111-7 .**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

( D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 6) En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

#### **Art. R. 111-8 .**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

#### **Art. R. 111-9 .**

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

#### **Art. R. 111-10 .**

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

#### **Art. R. 111-11 .**

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### **Art. R. 111-12.**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **Art. R. 111-13 (D. no 77-755, 7 juill 1977, art. 7).**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**Art. R. 111-14-1** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 9).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-I) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 4-II) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

**Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

## SECTION II - Implantation et volume des constructions

**Art. R. 111-16** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 11).

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Art. R. 111-17** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 11).

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Art. R. 111-18 .**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 12) L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. \* \* R. 111-19 .- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 trois mètres.

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 13) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**Art. R. 111-20** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-II)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

(D. n° 88-199, 29 févr. 1988, art. 1er et D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 3) D'autre part, le « préfet » peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de « plans locaux d'urbanisme » a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

SECTION III - Aspect des constructions

**Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).

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

**Art. R. 111-22** .

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**Art. R. 111-23** .

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

**Art. R. 111-24** .

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

SECTION IV - Dispositions diverses

**Art. R. 111-25** (D. 80-621, 31 juill. 1980, art. 2 et D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-III)

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24, prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'État pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

**Art. \* R. 111-26-1** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-IV, D. no 88-199, 29 févr. 1988, art. 1er et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 6).

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Lorsque la décision relève du préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

**Art. \* R. 111-26-2** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-V).

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

SECTION V : Directives territoriales d'aménagement et prescriptions particulières de massif

**Art. R. 111-27** (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 2).

Le projet de directive territoriale d'aménagement mentionnée à l'article L. 111-1-1 ou de prescriptions particulières de massif mentionnées au III de l'article L. 145-7 est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret modifié no 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi no 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.