

REGLEMENT LITTERAL PLAN LOCAL D'URBANISME



**COMMUNE DE BOISSIERES
30114
DEPARTEMENT DU GARD**



**Approuvé le 11/07/2017
Modification simplifiée n°1 le 28/08/2018
Modification simplifiée n°2 le 21/09/2021**

PREAMBULE

En application de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Boissières comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U.,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Les Orientations d'Aménagement.

Le règlement doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5.

Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Des documents graphiques, ou plans, sont étroitement associés au règlement.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
CHAMP D'APPLICATION.....	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
PERMIS DE DEMOLIR – RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGES PAR LE TEMPS.....	5
DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	5
PRESCRIPTIONS DU PLU.....	5
ZONAGE PPRI.....	6
ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU (EBF).....	6
PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	6
STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL DES ZONES.....	7
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8

ZONE UA

ARTICLE UA-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	9
ARTICLE UA-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	10
ARTICLE UA-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	10
ARTICLE UA-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	11
ARTICLE UA-5	CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	12
ARTICLE UA-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	12
ARTICLE UA-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	13
ARTICLE UA-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	14
ARTICLE UA-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE UA-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	14
ARTICLE UA-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	14
ARTICLE UA-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	17
ARTICLE UA-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	19
ARTICLE UA-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	19
ARTICLE UA-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	19

ZONE UD

ARTICLE UD-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	21
ARTICLE UD-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	21
ARTICLE UD-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	22
ARTICLE UD-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	23
ARTICLE UD-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	25
ARTICLE UD-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	25
ARTICLE UD-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	25
ARTICLE UD-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	26
ARTICLE UD-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE UD-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE UD-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	27
ARTICLE UD-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	29
ARTICLE UD-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	31
ARTICLE UD-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	31
ARTICLE UD-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	31

ZONE UP

ARTICLE UP-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
ARTICLE UP-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	32
ARTICLE UP-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	33
ARTICLE UP-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	33
ARTICLE UP-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	34
ARTICLE UP-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	34
ARTICLE UP-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	34
ARTICLE UP-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	34
ARTICLE UP-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	35
ARTICLE UP-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	35
ARTICLE UP-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES.....	35

ARTICLE UP-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	35
ARTICLE UP-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	36
ARTICLE UP-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	36
ARTICLE UP-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	36

ZONE UPH

ARTICLE UPH-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	37
ARTICLE UPH-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	37
ARTICLE UPH-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	37
ARTICLE UPH-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	38
ARTICLE UPH-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	39
ARTICLE UPH-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	39
ARTICLE UPH-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	39
ARTICLE UPH-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	39
ARTICLE UPH-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE UPH-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UPH-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES	39
ARTICLE UPH-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	39
ARTICLE UPH-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	39
ARTICLE UPH-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	39
ARTICLE UPH-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	39

ZONE UEU

ARTICLE UEU-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	40
ARTICLE UEU-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	40
ARTICLE UEU-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	40
ARTICLE UEU-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	41
ARTICLE UEU-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	42
ARTICLE UEU-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	42
ARTICLE UEU-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	42
ARTICLE UEU-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	42
ARTICLE UEU-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	42
ARTICLE UEU-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE UEU-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES	42
ARTICLE UEU-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	42
ARTICLE UEU-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	42
ARTICLE UEU-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	42
ARTICLE UEU-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	42

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 43

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	44
ARTICLE 2AU-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	44
ARTICLE 2AU-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	45
ARTICLE 2AU-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	46
ARTICLE 2AU-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	47
ARTICLE 2AU-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	47
ARTICLE 2AU-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	48
ARTICLE 2AU-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	48
ARTICLE 2AU-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	48
ARTICLE 2AU-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE 2AU-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	49
ARTICLE 2AU-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	51
ARTICLE 2AU-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS.....	52
ARTICLE 2AU-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	53
ARTICLE 2AU-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.....	53

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 54**ZONE A**

ARTICLE A-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	55
ARTICLE A-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	55
ARTICLE A-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	56
ARTICLE A-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	57
ARTICLE A-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	58
ARTICLE A-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	58
ARTICLE A-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	59
ARTICLE A-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	59
ARTICLE A-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE A-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE A-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	59
ARTICLE A-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	61
ARTICLE A-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS	61
ARTICLE A-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	61
ARTICLE A-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	61

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 62**ZONE N**

ARTICLE N-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	63
ARTICLE N-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	63
ARTICLE N-3	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	63
ARTICLE N-4	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	64
ARTICLE N-5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	65
ARTICLE N-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	65
ARTICLE N-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	65
ARTICLE N-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	65
ARTICLE N-9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE N-10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	66
ARTICLE N-11	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS	66
ARTICLE N-12	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT.....	66
ARTICLE N-13	OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS	66
ARTICLE N-14	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.....	66
ARTICLE N-15	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	66

LEXIQUE 67

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme. L'annexe I au règlement donne les principales définitions nécessaires à la compréhension dudit règlement.

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Boissières.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières (cf. rapport de présentation).

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

PERMIS DE DEMOLIR – RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGES PAR LE TEMPS

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- Relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
 - Ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.
- En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L421-3, R421-26 à R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

En zones naturelles, la restauration de bâtiment existant endommagé par le temps, sans changement de destination ni augmentation de volume est autorisée (sauf si elles abritaient des activités industrielles, artisanales ou commerciales), même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs.

La partie apparente du bâtiment à restaurer devra permettre de définir sans ambiguïté le volume de la construction initiale dans ses trois dimensions.

Un plan masse et des photographies des lieux à la date de la demande seront joints au dossier.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est instauré un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone urbaine de la commune, à savoir les zones : UA - UD - UP - UPH - UEU - 2AU

PRESCRIPTIONS DU PLU

DÉFRICHEMENT

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés", défini par les articles L341-1 et L341-2 du code forestier est soumis à autorisation préalable en application des articles L341-3 à L341-10 du Code forestier.

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt Général et équipements publics, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

ZONAGE PPRI

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) « Rhône » approuvé le 2 avril 1996. **Le plan est en cours de révision et le plan de zonage du PLU fait apparaître la zone inondable telle que définie dans le prochain PPRI.**

Il convient de rappeler que le PPRI a une valeur réglementaire et qu'il est opposable aux tiers. Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique.

Il est précisé que le PPRI est en cours de révision et que le présent règlement du PLU (règlement littéral + plan de zonage), ont été élaborés en tenant compte du futur zonage PPRI, plus restrictif que le PPRI en vigueur.

ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU (EBF)

La définition suivante de l'EBF est extraite du document « Intégration des thématiques liées à l'eau dans les documents d'urbanisme » élaboré par l'EPTB Vistre.

L'Espace de Bon Fonctionnement d'un cours d'eau correspond à l'espace nécessaire à un cours d'eau lui permettant de bien assurer ses diverses fonctionnalités. Le cours d'eau et ses annexes doivent pouvoir :

- Bénéficier d'un espace minimal utile à sa mobilité, lui permettant de s'écouler librement et pouvoir déborder sans dommage pour les crues les plus fréquentes,
- Participer à la dissipation de l'énergie hydraulique,
- Accueillir une faune et une flore endémique au sein de réservoirs écologiques, notamment dans les zones humides, reliés par des corridors viables permettant de développer des continuités écologiques,
- Etre protégé des transferts polluants (lessivage) et participer à l'autoépuration des eaux.

Trois fuseaux types sont définis en cohérence avec l'ambition de restauration proposée par le document de la Stratégie territoriale du SAGE :

- 25 mètres : l'EBF des cours d'eau est défini sur une emprise minimale correspondant au « lit moyen ». Ce fuseau concerne l'ensemble des affluents du bassin versant du Vistre, ainsi que la partie amont du Vistre ;
- 40 mètres : ce fuseau concerne le Rhône sur le secteur de la Vaunage à partir de la confluence avec le Rhône vert, ainsi que le Vistre sur la plaine ;
- 80 mètres et plus : ce fuseau est défini en fonction de l'environnement et du potentiel foncier. Il concerne la partie aval du Vistre et la partie aval du Rhône (à partir du canal BRL).

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles

d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL DES ZONES

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 14 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Article 15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

** Dispositions obligatoires (dans le règlement ou, le cas échéant, dans les documents graphiques du règlement).*

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone U	Zone Urbaine
Secteur UA	Zone urbaine dense du village témoin
Secteur UD	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne
Sous-secteur UD0	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne, non raccordée au réseau d'assainissement collectif
Sous-Secteur UDp	Zone urbaine d'habitat individuel de densité moyenne, présentant un enjeu fort en matière de paysage et de cônes de visibilité
Secteur UP	Zone dédiée aux équipements publics techniques, sportifs et de loisir communaux
Secteur UEU	Zone dédiée à la STEP
Secteur UPH	Zone dédiée à l'exploitation de parc photovoltaïque

UA

La zone UA correspond au centre très ancien, de superficie restreinte, où les règles du PLU ont pour objet de préserver le caractère du village témoin.

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

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, les transformations et les changements de destination destinés à un usage industriel.
- Les constructions, les transformations et les changements de destination destinées à l'artisanat induisant des nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- Les constructions, les transformations et les changements de destination destinés à l'usage d'exploitation agricole ou forestière. Les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les surélévations de constructions existantes.
- Les lotissements.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Le changement de destination des garages et/ou remises situés en rez-de-chaussée des immeubles, s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place de stationnement par logement au sein de la même unité foncière.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UA-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

2.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions, les transformations et les changements de destination destinés à créer un lieu de culte.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Art R421-27 code de l'urbanisme). Elles ne seront autorisées qu'à la condition de reconstruire à l'identique (aspect extérieur de la construction) et que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de l'emprise au sol existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - Sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - Et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou à permis de construire si elles ont une hauteur supérieure à 2 mètres.
- La surface des annexes est limitée à 20 m².

2.2 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

ARTICLE UA-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

4.4 ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

4.5 ORDURES MÉNAGÈRES

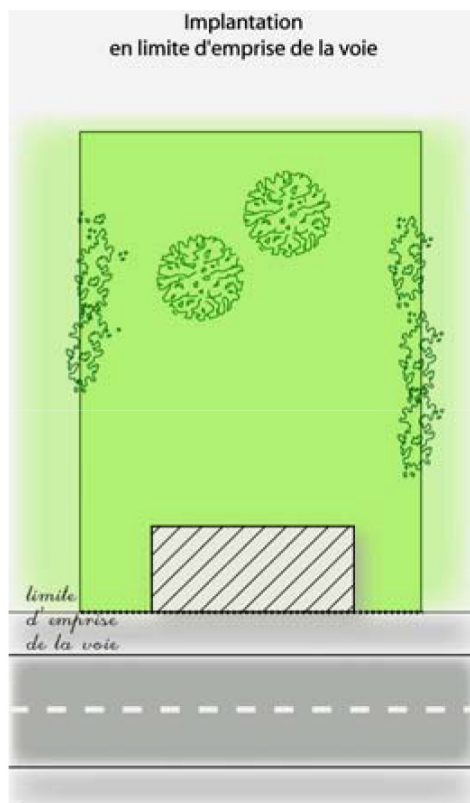
Toute opération d'aménagement à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être intégrés à l'unité foncière.

ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Implantation à l'alignement



Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Les passages et chemins privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

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

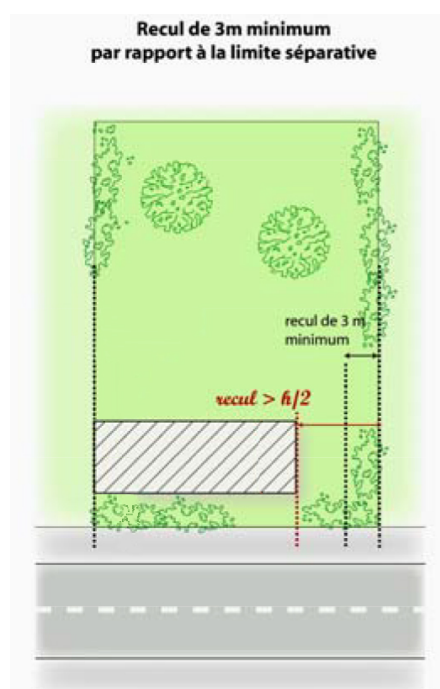
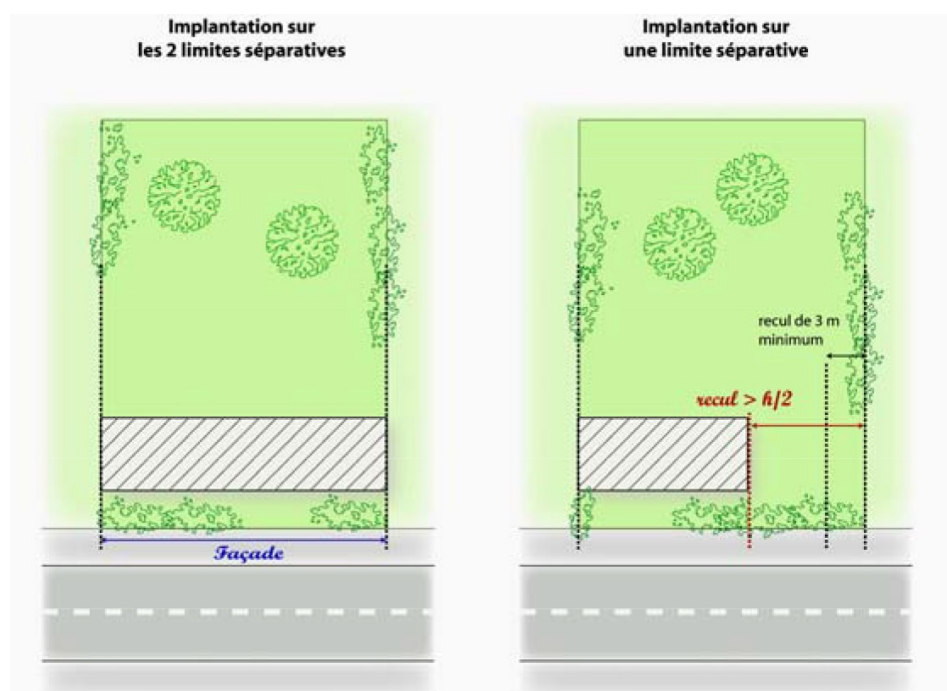
- La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- La construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- Le terrain a une façade sur rue ou emprise publique d'au moins 20 mètres.
- Le terrain est bordé par plusieurs voies, dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies.
- Il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient.
- Le candidat constructeur réalise à l'alignement un mur de clôture d'au moins 2 mètres de haut. Ce mur devra s'accorder avec le bâti existant et alentour, soit en pierres sèches, soit recouvert d'un enduit de la même couleur et granulométrie que le bâti de la construction principale.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4,30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

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

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.



En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir illustration ci-contre).

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 20% de la superficie de ladite unité foncière.

Les bâtiments à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles, une hauteur (h) maximale mesurée en mètres et un nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- *Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai,*
- *Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai.*

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **10 mètres à l'égout des toitures**.

Le nombre maximum de niveaux est limité à **R+2**.

La pente des toitures ne doit pas excéder **33%**.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- La hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé en cas de nouvelle construction,
- La hauteur d'origine dans le cas d'une reconstruction.

La hauteur des murs de clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres, sauf lorsque ce mur assure une continuité avec un autre mur (clôture ou bâtiment) auquel cas il devra en respecter la hauteur.

La hauteur maximale autorisée des annexes est de 3,50 mètres au faîtage et 2,70 mètres à l'égout.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le détail des prescriptions d'ordre architectural, esthétique et patrimonial figure dans le **Cahier des Recommandations Architecturales** joint en annexe du présent règlement.

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence, et fausses pierres,
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du « village témoin », l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines,
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie,
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales et avoir le même aspect de finition,
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

En cas de réfection, il faut laisser apparents les appareils de pierre autrefois visibles (chaînes d'angle, harpe, encadrements de fenêtres et portes, etc.).

L'enduit sur remplissage (moellons ou briques) doit affleurer le nu des éléments de pierre d'appareil sans en souligner le dessin par un contour artificiel, sans creux ni faux joints ni surépaisseurs.

Les enduits sont réalisés à base de chaux grasse aérienne et de sable de rivière bien lavé et coloré aux ocres naturelles ou de sable jaune. Ils peuvent être colorés par un lait de chaux légèrement teinté (respect du nuancier de la commune).

Le dosage et la pigmentation des enduits se font en respectant les différentes tonalités du nuancier de la commune (disponible en Mairie).

Les saillies doivent être protégées (plomb, zinc, terre cuite).

Les murs en parpaing doivent être enduits avant réception des travaux.

Les bandeaux, appuis, couronnements, encadrements moulurés doivent être respectés et rétablis au cas où les travaux nécessiteraient leur démolition préalable.

Sont interdits les enduits à base de ciment et les mises en œuvre de type « tyroliens », « mouchetés », « jetés », etc.

Non autorisés :

- Les enduits à base de ciment,
- Les parements de façades en moellons (parpaing) de tout venant,
- La finition apparente des enduits en ciment gris ou blanc, tyroliens ou mouchetés, jetés, écrasés ou grattés,
- L'utilisation d'arêtes d'angle en PVC ou acier galvanisé.

11.3 TOITURES

De manière générale, les toitures devront respecter le nuancier de la commune (disponible en Mairie).

La couverture sera réalisée en tuile de terre cuite de type traditionnel dite « demi-ronde », creuse ou canal, dans les nuances de la nappe des couvertures existantes sur le village ancien. La tuile de récupération est préconisée pour l'ensemble des travaux de toitures y compris réalisation des rives, égouts, faîtages.

Le cas échéant, des tuiles neuves de type « flammées rustiques », vieilles pourront être utilisées.

Forme des toitures

La pente de couverture doit être comprise entre 28 et 33% par rapport à l'horizontale.

Les toitures des constructions existantes doivent être maintenues dans leurs caractéristiques (pente, matériaux) sauf restitution d'un état antérieur connu.

Les toits à une pente seront autorisés s'ils s'intègrent correctement dans le site concerné.

La création de terrasses dites « tropéziennes » est interdite. Les terrasses couvertes en charpente tuilée peuvent être autorisées dans la mesure où l'esthétique environnante est respectée.

Elles doivent avoir une surface limitée à 30% au maximum de la surface de l'élément de toiture concerné.

Concernant la vue directe sur le voisinage, se référer aux articles 675 à 680 du Code Civil.

Faîtages

Ils sont constitués de tuiles canal de même couleur que le reste de la toiture.

Couverture

Les couvertures à emboîtement ou tuiles mécaniques, les tuiles en béton ou ciment, sont interdites. L'emploi de protection d'étanchéité est autorisé à condition que la couleur soit celle de la toiture, ou plomb, ou zinc.

Égouts de toitures

Les débords de toiture doivent avoir une saillie maximum de 35 cm par rapport au nu du mur des façades maçonnées.

Génoises

La sous-face apparente est formée de génoises (2 rang minimum) réalisées en tuiles canal de récupération ou tuiles vieilles.

Chéneaux et descentes ou chutes pluviales

Les tuyaux de chutes d'eau sont placés à l'angle de l'édifice le moins dommageable pour les sculptures, l'aspect de la façade ou de la modénature.

Les gouttières et descentes en PVC sont strictement interdites, on leur préférera les descentes en zinc ou en cuivre.

Rappel : les rejets d'eaux claires (pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de piscine, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

Ouvrages divers en toiture

Seuls les châssis en tabatière format 0,55 x 0,80 m maximum pour la partie vitrée sont autorisés. La création de lucarnes rampantes ou de chiens assis est interdite.

Les parements de souche de cheminée sont traités comme les façades de l'immeuble (pierre, enduits).

11.4 ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les paraboles devront être positionnées en toiture et de la même teinte que la toiture.

Les systèmes photovoltaïques et assimilés, les climatiseurs, les dispositifs de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de rétention des eaux de pluie, etc. sont autorisés **UNIQUEMENT s'ils sont invisibles depuis la rue et la plaine agricole.**

11.5 OUVERTURES, MENUISERIES

Les menuiseries devront respecter le nuancier de la commune (disponible en Mairie).

Toutes menuiseries extérieures de caractère (portes cochères, portes d'entrée, fenêtres, volets ou contrevents) sont à conserver.

Fenêtres et volets

En cas de remplacement ou de modification des fenêtres, volets ou portes, les plans de détail doivent être annexés au dossier « **déclaration de travaux** ».

Les menuiseries neuves doivent être choisies en harmonie avec l'architecture. Elles seront en bois ou aluminium et peintes de la même couleur que les volets, en respectant le nuancier de la commune.

Non autorisés :

Les volets à barre (Z) et roulant.

Les volets extérieurs sur les fenêtres à meneaux.

Portes d'entrée, de remises, de garages et porches

Les portes d'entrée, de remises et de garages seront pleines, de préférence en bois à lames larges verticales assemblées à joints vifs et de la teinte des volets et fenêtres. Les encadrements de caractère (principalement en pierre de taille) seront conservés et restaurés.

Non autorisés :

- Les portes vitrées.
- Les portes à rideaux à bascules, accordéon, roulants.

Portails extérieurs

Les portails neufs doivent être choisis en harmonie avec l'architecture du village témoin. Les matériaux bois, aluminium, fer ou acier doivent être privilégiés par rapport aux matériaux de type PVC. La couleur choisie devra respecter le nuancier de la commune.

11.6 GRILLES ET FERRONNERIES

Les grilles et ferronneries devront respecter le nuancier de la commune (disponible en Mairie). Les grilles de fenêtres, portillons, rampes ou couvertures devront respecter le style du village. Toutes grilles de type fantaisie sans aucun lien avec l'histoire du village seront interdites. Seront privilégiées les sections rondes à implantation directe dans le mur. Les sections rondes et carrées devront être pleines, reprenant le style de la période du XVI^{ème} siècle.

11.7 RÉSEAUX EN FAÇADE

Les câbles et autres fils devront être, dans la mesure du possible, encastrés dans le bâti. A défaut, ils devront s'intégrer à la façade dans la plus grande discrétion.

11.8 CLÔTURES ET MURETS

L'ensemble des constructions et des murets en pierre sèche est protégé par un arrêté municipal. Leur destruction est donc interdite sur l'ensemble de la commune. Le démontage est autorisé sous réserve de reconstruction à l'identique.

Les clôtures doivent être réalisées :

- en mur de pierres sèche
- en mur traditionnel recouvert d'empierrement calcaire
- en mur traditionnel recouvert d'un enduit tel qu'il est défini à l'article 11.2

La hauteur maximale autorisée est définie à l'article UA-10. Dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne peut être surmonté que d'une grille comme définie ci-avant (11.6). Il est interdit de mettre en place des brise-vue, il est possible de végétaliser tout en respectant la hauteur limite de 2,00 mètres.

Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Non autorisés :

Sur un mur bahut, l'emploi de grillages ou panneaux rigides est interdit.

ARTICLE UA-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**12.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Pour les constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé une place de stationnement par logement et une place supplémentaire en cas de dépassement de 100 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 20 m² de SdP.

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SdP à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement définies ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisées sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UA-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

ARTICLE UA-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UA-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

UD, UD0 et UDp

Le secteur UD correspond aux extensions urbaines récentes qui se sont développées à partir du centre historique, et rassemblent généralement un habitat de type individuel de densité moyenne.

Le sous-secteur UD0 correspond à ce même secteur UD mais non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Le sous-secteur UDp définit un secteur qui présente un enjeu paysager fort. Il correspond aux terrains situés dans le cône de vue qui offre les perspectives les plus marquantes sur la silhouette villageoise et sur le Château depuis la plaine de la Vaunage, ainsi qu'aux terrains du lotissement du « Clos de la Margue » dont la co-visibilité avec le Château doit être prise en compte.

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

ARTICLE UD-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants, les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les lotissements à usage d'activités.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- L'implantation ou l'extension d'installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes et camping-car hors terrains aménagés (R421-23d) sauf autorisation expresse de la Mairie.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place de stationnement par logement dans lesdits garages.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UD-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRI approuvé.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

2.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions et leurs annexes, à usage d'habitat, de commerces, hôtels, restaurants, salle de réception, de séminaire, bureau dont le voisinage est compatible avec l'habitat, **sauf en zone UDP** où seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat et leurs annexes.
- La surface des annexes est limitée à 20 m².
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de SDP ou plus, 20% minimum du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

- Les auvents, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb du domaine public.

2.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées connexes à la vie urbaine.

2.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

ARTICLE UD-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

En sous-secteur UD0, les constructions doivent se conformer aux préconisations du SPANC pour le traitement autonome des eaux usées.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 50% de la surface de l'unité foncière. Les surfaces perméables sont composées de terre, plantations, gravier drainant déposé directement sur la terre. Tout autre composant est considéré comme imperméable.

Par ailleurs, lors de la division d'un terrain déjà construit, la partie où prend place la construction préexistante à la division est soumise aux règles du présent article et à celles énoncées à l'article 9 (coefficient d'emprise au sol de 20% maximum).

Règles générales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au minimum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Tout projet de construction, aménagement d'ensemble ou parcelles individuelles doit disposer de dispositif de rétention. Conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Les piscines, les parkings et les voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisés, pavés autobloquants, etc.) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans le cadre d'un lotissement, division ou zone d'aménagement de 3 lots ou plus (par déclaration préalable ou permis d'aménager) : toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrite. Les ouvrages de rétention créés seront de type collectif et devront être dimensionnés en prenant en compte les espaces communs (accès, parkings, local ordures ménagères, etc.) ainsi que la totalité des surfaces privées imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur chaque lot, à savoir l'emprise au sol maximale prévue au règlement du PLU.

Dispositifs de rétention ou assimilés

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être d'accès et d'entretien facile. Il doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées. Le positionnement du dispositif de rétention doit être justifié par un levé topographique du terrain, avant travaux.

Il est précisé que, lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place pour palier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est précisé que les bassins de rétention en toiture terrasse sont interdits.

Bassins collectifs

Les dispositifs de rétention collectifs doivent être sécurisés, végétalisés si possible et accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente est inférieure à 20%. De plus, ces dispositifs de rétention doivent :

- Être clôturés à partir d'une hauteur d'eau de 1,00 mètre (clôture transparente aux écoulements des eaux),
- Selon les situations, comporter des talus de pente 3/1 maximum.

Enfin, et de manière générale, il est rappelé que les articles n°640 et 641 du code civil doivent être dans tous les cas respectés.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

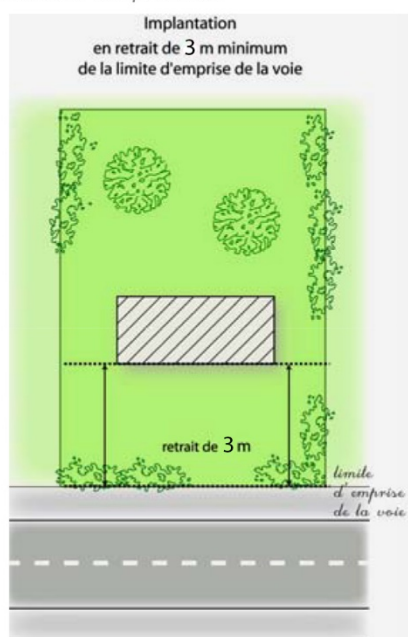
L'installation de panneaux photovoltaïques et solaires sur toiture est autorisée soit en intégration, soit en surimposition. Dans ce dernier cas, les panneaux devront être parallèles à la toiture et au plus près de celle-ci.

ARTICLE UD-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



Les constructions et leurs annexes doivent être édifiées en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à la voie. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

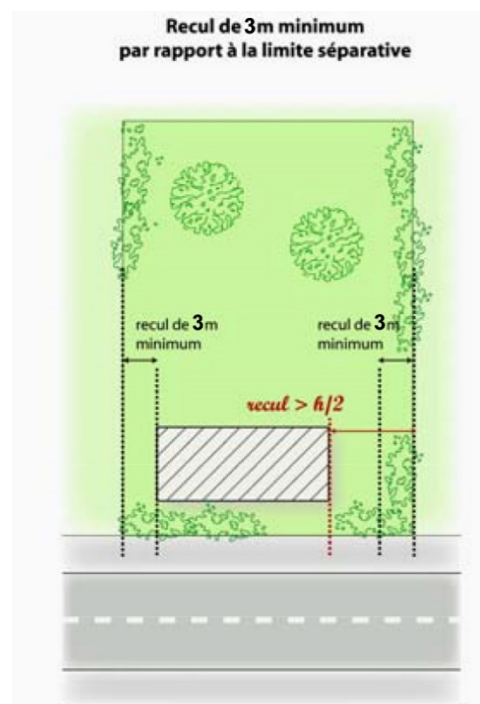
ARTICLE UD-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et les annexes attenantes aux constructions doivent être implantées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction. Les bassins des piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Cas particuliers

- Une implantation en limite est autorisée pour les annexes non attenantes aux habitations.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



Enfin, un espace de bon fonctionnement doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir zone EBF sur le plan de zonage).

ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UD-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 20% de la superficie de ladite unité foncière.

Les bâtiments à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UD-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UD

La hauteur maximale autorisée des annexes est de 3,50 mètres au faîtage et 2,70 mètres à l'égout.

En zone UD et UD0

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage**.
- Par ailleurs, le nombre de niveaux ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.
- En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur de cette extension devra respecter le maximum autorisé ci-avant (**7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage**).
- Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement
- Les éventuels parapets de sécurité sur les toitures terrasses ne doivent pas avoir une hauteur de plus de 110 cm
- La réalisation d'une terrasse tropézienne ne doit en aucun cas entraîner de dépassement des hauteurs de toiture précédemment édictées.

En zone UDp

Dans ces zones à fort enjeu paysagé, cône de vue du village témoin depuis la plaine de la Vaunage et secteur du Clos de la Margue (co-visibilité avec le Château) :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage**.
- Par ailleurs, le nombre de niveaux ne pourra excéder un rez-de-chaussée maximum (maisons de plain-pied).
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées et antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Les éventuels parapets de sécurité sur les toitures terrasses ne doivent pas avoir une hauteur de plus de 110 cm
- La réalisation d'une terrasse tropézienne ne doit en aucun cas entraîner de dépassement des hauteurs de toiture précédemment édictées.

- **Toute extension** de bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée en zone UDp, ne sera autorisée que sous réserve de respecter les hauteurs maximales autorisées sur cette zone, **à savoir 4 mètres à l'égout, 6 mètres au faîtage, un seul niveau de plain-pied.**
- Ces limitations de hauteur valent pour tout type de bâtiment, privé ou public.

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents 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.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

11.3 TOITURES

Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

A défaut de tuiles « canal » les toitures devront être en tuile romane ou assimilée. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

La couleur rouge est interdite. La teinte sera choisie parmi le nuancier de la commune et adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques (conformément aux prescriptions de l'article UD-4.5) ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie (ceux-ci devant être non visibles depuis la rue).

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

En égot de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

11.4 CLÔTURES

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées :

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.6 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE UD-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

12.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de SdP.
- Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de SdP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SdP à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement définies ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UD-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Il est imposé un minimum de 50% d'espaces libres par unité foncière qui devront être maintenus en pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public, etc.).

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Dans les zones soumises aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)

Ces espaces doivent rester libre de toute construction.

ARTICLE UD-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UD-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

UP

La zone UP est une zone urbaine destinée à accueillir des équipements ou infrastructures à destination du grand public. Il pourra par exemple s'agir d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs.

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

ARTICLE UP-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux, sauf s'ils ont une mission de service public,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à usage agricole ou forestier,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UP-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de bureau, d'entrepôt, hangar ou local technique ne sont admises qu'à la condition d'être localisées dans un bâtiment abritant une activité de service public, ou d'être elles-mêmes nécessaires au fonctionnement d'un service public.
- Tout bâtiment public de type ERP ou non.
- Tout aménagement destiné au public y compris équipements de loisir, piscine publique, parcours de santé, etc.
- Les installations et travaux divers peuvent être admis, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc.).

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

3.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **6,00 mètres** de largeur.

Les accès directs sur les voiries départementales sont à solliciter auprès du Conseil départemental du Gard.

ARTICLE UP-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Pour les parcelles individuelles, conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées.

Par ailleurs, lors de la division d'un terrain déjà construit, la partie restante où est située la construction sera soumise aux mêmes règles d'utilisation et d'occupation du sol.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de B.I. ou de P.I. (bouches à incendie, poteaux à incendie).

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

4.6 ORDURES MÉNAGÈRES

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UP-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé dans l'ensemble de la zone.

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

Non réglementé

ARTICLE UP-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE UP-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UP-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UP-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UP-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21),

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UP

Ce secteur est soumis à des prescriptions particulières en raison de la qualité de son environnement naturel et des points de vue vers le village témoin.

Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des éléments en toiture : cheminées, ventilations, machineries. Leur nombre et leur importance doivent être limités au strict minimum. Pour ce faire, des solutions de regroupement aux endroits les moins visibles doivent être recherchées.

De plus, leurs formes et leurs colorations doivent être étudiées afin que ces éléments participent à la conservation des paysages.

11.3 CLÔTURES.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Elles seront constituées :

- Par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- Le mur bahut peut être réalisé en pierre calcaire largement répandue dans le village ancien, en brique naturelle, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin lissé de couleur claire.
- La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

ARTICLE UP-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

12.1 SALLES DE SPECTACLE ET DE RÉUNION

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

12.2 POUR LES AUTRES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

ARTICLE UP-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, la demande de permis de construire doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral participant à l'insertion des constructions dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Un écran planté doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

ARTICLE UP-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère naturel et paysager de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UP-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

UPH

La zone UPH est destinée à accueillir des installations de production d'énergie photovoltaïque.

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

ARTICLE UPH-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UPH-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement et à la maintenance du parc photovoltaïque,
- Les installations et travaux divers peuvent être admis, s'ils sont nécessaires au fonctionnement ou à la maintenance du parc photovoltaïque, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- En cas de sinistre, la reconstruction des locaux techniques nécessaires à l'exploitation ou à la maintenance du parc photovoltaïque, est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UPH-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

ARTICLE UPH-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du

pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise.

ARTICLE UPH-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UPH-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE UPH-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UPH-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UPH-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 4,00 m au faîtage.

ARTICLE UPH-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

Non règlementé.

ARTICLE UPH-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UPH-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE UPH-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UPH-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

UEU

La zone UEU correspond au secteur dédié aux installations de traitement des eaux usées.

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

ARTICLE UEU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UEU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement et à la maintenance de la station d'épuration des eaux usées.
- Les installations et travaux divers peuvent être admis, s'ils sont nécessaires au fonctionnement ou à la maintenance de la station d'épuration des eaux usées, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- En cas de sinistre, la reconstruction des locaux techniques nécessaires à l'exploitation ou à la maintenance de la station d'épuration des eaux usées, est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEU-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

ARTICLE UEU-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du

pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toits des bâtiments.

ARTICLE UEU-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UEU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE UEU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UEU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UEU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 4,00 m au faîtage.

ARTICLE UEU-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

Non règlementé.

ARTICLE UEU-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UEU-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE UEU-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UEU-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU	Zone à urbaniser
Secteur 2AU	Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

2AU

La zone 2AU est une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les lotissements à usage d'activités.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes et camping-car hors terrains aménagés (R421-23d) sauf autorisation expresse de la Mairie,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone,
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article 2AU-2 suivant,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

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

Sont admis les aménagements, réseaux, constructions et occupations autorisées dans les zones prévues par le PADD et les orientations d'aménagement, pour les secteurs d'habitat définis au plan et uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, etc.), sur la totalité de l'emprise des terrains classés.

- Les constructions destinées à l'habitation, leurs annexes et les piscines,
- La surface des annexes est limitée à 20 m²,

- Les constructions destinées aux bureaux et les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées à l'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements et bureaux liés à ces constructions,
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux,

Tout projet d'urbanisation sera réalisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et comportera au minimum 20% de logements affectés à du logement locatif social.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès directs sur les voiries départementales sont à solliciter auprès du Conseil départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera notamment les conditions de sécurité.

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 3,5 mètres.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra réserver des possibilités de bouclage avec l'urbanisation qui pourrait se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Dans tous les cas le regroupement sera recherché.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent,
- Elles sont aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et si elles sont conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière,
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voies privées ne peuvent être intégrées dans le domaine public que si la largeur de leur emprise est au moins égale à 8 mètres et si la chaussée est en bon état.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies, chemins ou pistes internes au programme d'habitat doivent pouvoir être empruntées par les véhicules des services d'incendie et de secours.

De façon générale, les voies publiques seront conçues obligatoirement et aménagées de façon à réduire la vitesse des véhicules qui les empruntent.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

ARTICLE 2AU-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m² imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée).

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Le réseau pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne doivent pas recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

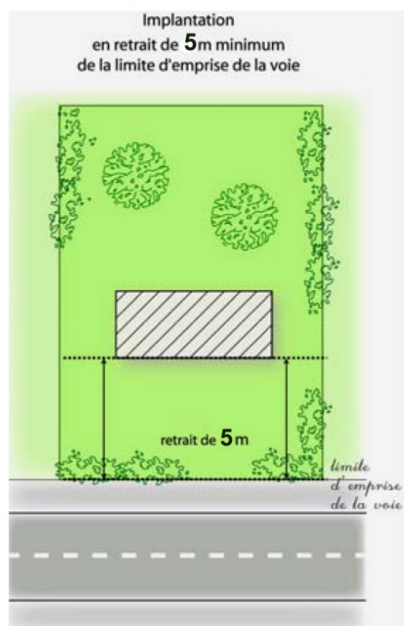
L'installation de panneaux photovoltaïques et solaires sur toiture est autorisée soit en intégration, soit en surimposition. Dans ce dernier cas, les panneaux devront être parallèles à la toiture et au plus près de celle-ci.

ARTICLE 2AU-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour qu'une opération d'ensemble soit réalisable, elle doit porter sur la totalité d'un ensemble de terrains classés au plan en zone 2AU.

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

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



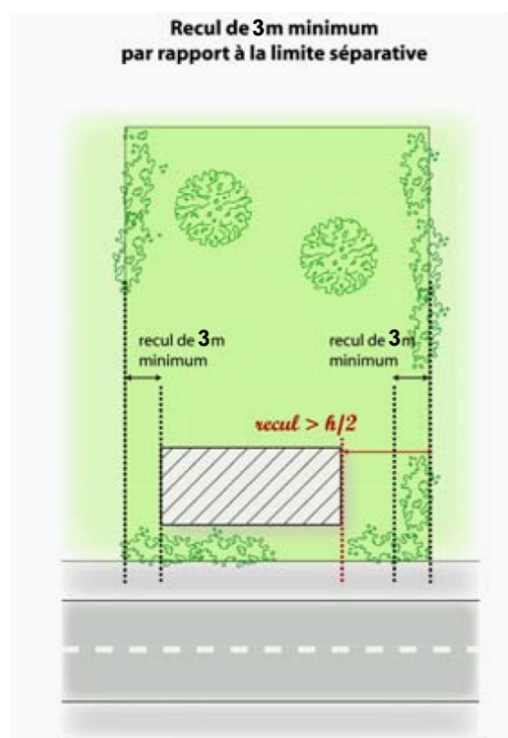
Les constructions et leurs annexes, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer (voir illustration suivante).

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions et les annexes attenantes aux constructions doivent être implantées :



- A une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.
- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.
- Les bassins de piscines seront implantés à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Cas particuliers

- Une implantation en limite est autorisée pour les annexes non attenantes aux habitations.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Dans le cadre d'un projet de création de logements locatifs sociaux, les constructions pourront être édifiées en limite de parcelle.

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

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 35% de la superficie de ladite unité foncière.

Les bâtiments à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 2AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **7** mètres à l'égout des toitures et **9** mètres au faîtage.
- Par ailleurs, le nombre de niveau ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- La hauteur des toitures terrasses ne doit pas dépasser la hauteur de l'égout.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 3,50 mètres au faîtage et 2,70 mètres à l'égout.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement

ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 GÉNÉRALITÉS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents 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.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

11.3 TOITURES

Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques (conformément aux prescriptions de l'article 2AU-4.5) ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie (ceux-ci devant être non visibles depuis la rue).

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

11.4 CLÔTURES

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées :

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.6 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE 2AU-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

12.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de SdP.
- Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de SdP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SdP à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement définies ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE 2AU-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Il est imposé un minimum de 20% d'espaces libres par unité foncière qui devront être maintenus en pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public, etc.).

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE 2AU-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE 2AU-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A	Zone Agricole
Secteur A	Zone agricole
Sous-secteur Ap	Zone agricole protégée

La zone A renferme des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le sous-secteur Ap correspond à une zone agricole protégée où toute construction est strictement interdite, dans le but de préserver les cônes de vue depuis la plaine vers le village témoin.

A et Ap

La zone A correspond aux terrains agricoles. Différents sous-secteurs ont été différenciés en fonction de caractéristiques spécifiques.

Le sous-secteur Ap correspond à la zone agricole protégée au vu des enjeux paysagers qui la définisse.

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

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes formes de constructions et d'utilisations des sols sauf celles admises aux conditions de l'article A-2 suivant,
- **Le sous-secteur Ap est strictement inconstructible, sans aucune dérogation possible.**
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation lorsqu'elles ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A-2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article A-2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF (plan de zonage) par un tramage au titre du R151-43-4° du Code de l'urbanisme sont interdits tout travaux, aménagements, toute construction et toute installation, exceptés ceux prévus dans l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux zones inondables énoncées dans le règlement du PPRi approuvé.

Sont autorisés, pour l'ensemble de la zone A, **sauf en Ap** :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole,
- Les bâtiments d'exploitation agricole abritant des élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables,

- Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à son bon fonctionnement. L'habitation sera réalisée en une seule fois, sans que la SdP totale ne puisse excéder 200 m²,
- Les piscines et annexes à l'habitation,
- La surface des annexes est limitée à 20 m².
- Les extensions limitées à 50% des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, sans que la SdP totale après extension ne puisse excéder 200 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination,
- La reconstruction dans son volume initial (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, sous réserve de respecter les dispositions du PPRI,
- Les serres de production sans locaux annexes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone et respectent les distances minimums règlementaires par rapport aux zones urbaines et aux habitations (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant),
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture,
- L'aménagement, dans l'enveloppe des bâtiments existants permettant les activités complémentaires d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : dans la limite de 5 chambres et 20 m² de SdP par chambre,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limitée à 3 gîtes pour une SdP maximale et globale de 150 m²,
 - Les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation, en complément de la production de l'activité agricole.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

Pour l'ensemble de la zone A

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF (plan de zonage) par un tramage au titre du R151-43-4° du Code de l'urbanisme sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est soumis à autorisation du Conseil départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera notamment les conditions de sécurité.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

ARTICLE A-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles.

ARTICLE A-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

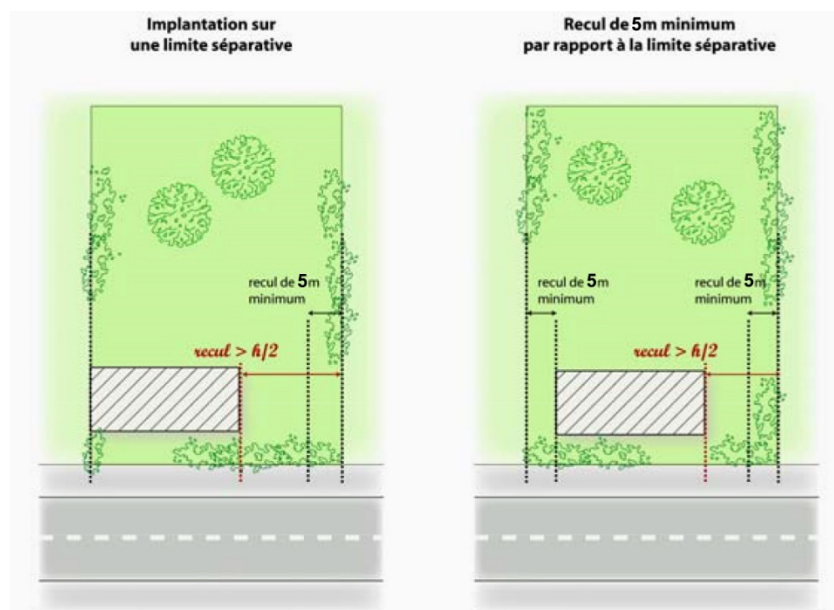
ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 107 et RD 345
- 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, locaux ou installations techniques, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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



Les constructions et leurs annexes ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à 5,00 m. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Un espace de bon fonctionnement doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir zone EBF sur le plan de zonage).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance maximale entre l'habitation et les bâtiments annexes, garages, piscines et toute autre construction autorisée dans la zone est portée à 30 mètres.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur la même unité foncière (y compris les piscines, garages et annexes) est limitée à :

10 % de la surface de la parcelle **ET** dans la limite de 1000 m².

ARTICLE A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de **9** m au faîtage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faîtage pour les installations agricoles.

La hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21).

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

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.

Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristique, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrements des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets, etc.).

Constructions neuves (hors serres)

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucune restriction sur quelque type de matériau n'est envisagée, exception faite des matériaux de récupération de type tôles...L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdite.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleur qui s'harmonise avec le site et son environnement.

Sont autorisées en couverture, les tuiles canal de teinte claire sur des pentes n'excédant pas 35%, mais également d'autres matériaux à condition de ne pas présenter d'effet de brillance et d'avoir une teinte similaire à celle de la tuile (hors panneaux solaires ou photovoltaïques).

Les dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) seront soit intégrés à la toiture, soit posés en surimposition par rapport à la toiture mais dans ce cas ils devront être parallèles à la toiture et à seulement quelques centimètres d'elle. Dans tous les cas leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants en façade ou toiture est interdit, exception faite des panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain, et le cas échéant du sens d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément ; lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF (plan de zonage) par un tramage au titre du R151-43-4° et R151-43-8° du Code de l'urbanisme, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

ARTICLE A-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF (plan de zonage) par un tramage au titre du R151-43-4° du Code de l'urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE A-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère paysager et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE A-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N	Zone naturelle et forestière
Secteur N	Zone naturelle



La zone N correspond à une zone naturelle.

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

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation y compris les extensions et annexes,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à un projet admis sur la zone,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les abris pour chevaux,
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article N-2 suivant.

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

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les installations légères (abris tunnel, cabanons, etc.) et aménagements (parcs, clôtures, etc.) nécessaires à l'activité pastorale. Ces équipements devront être obligatoirement démontables,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Tout nouvel accès direct sur les routes départementales est soumis à autorisation du Conseil départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera les conditions de sécurité.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde.

ARTICLE N-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments.

ARTICLE N-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 107 et RD 345.
- 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, locaux ou installations techniques, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

Sans objet.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **7** mètres à l'égout des couvertures.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non règlementé.

ARTICLE N-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE N-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

LEXIQUE

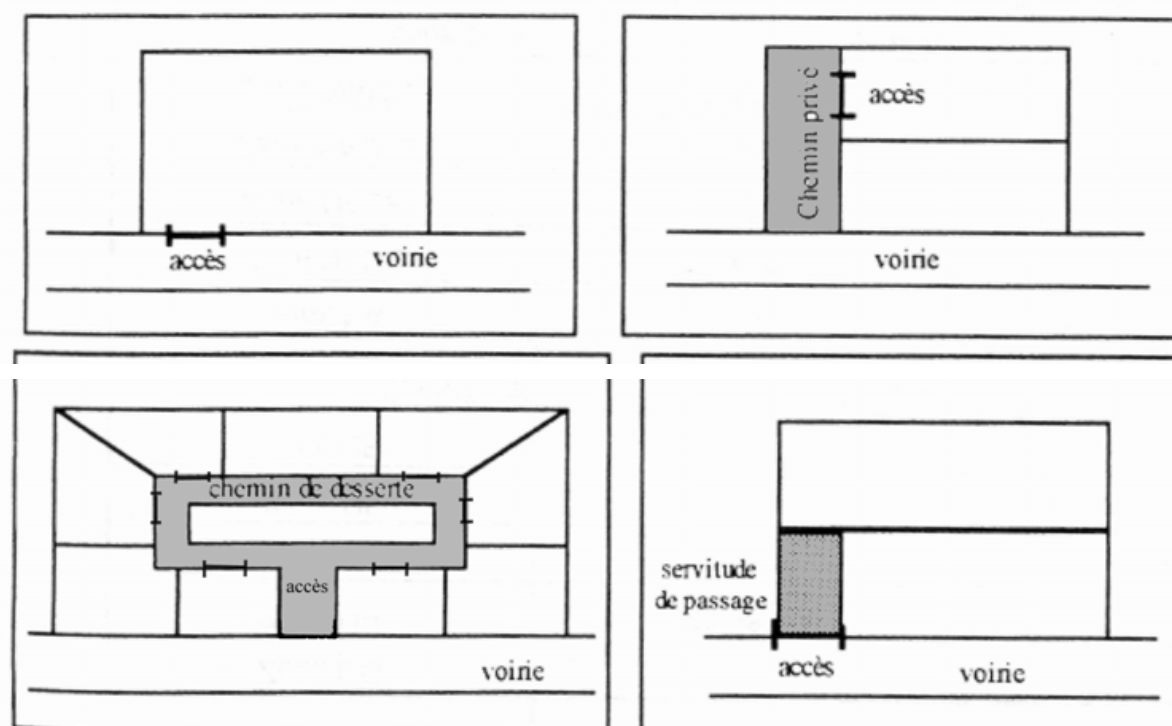
Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et de leur application

A

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade située au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut-être fixée par le règlement.

Affouillement

Creusement.

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance ; ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'évènement de référence.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe

Construction de faibles dimensions (20 m² maximum) dépendant fonctionnellement d'une construction à usage d'habitation. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Attenant

Exprime le contact physique entre 2 constructions qui se touchent ainsi d'une façon ou d'une autre.

B

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bandeau

Moulure plate unie, autour d'une baie.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

C

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voie privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à destination agricole

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État. Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë a une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Cordon

Moulure décorative peu saillante

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

La destination d'une construction est définie par l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

- 1 - Exploitation agricole et forestière
- 2 - Habitation
- 3 - Commerce et activité de service
- 4 - Équipements d'intérêt collectif et services publics
- 5 - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Est considéré comme « changement de destination » d'une construction, le passage de l'une à l'autre des catégories ci-dessus.

Les destinations de constructions prévues à l'article R151-27 comprennent des sous-destinations qui sont définies par l'article R151-28 :

- 1 - Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2 - Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3 - Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4 - Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5 - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

E

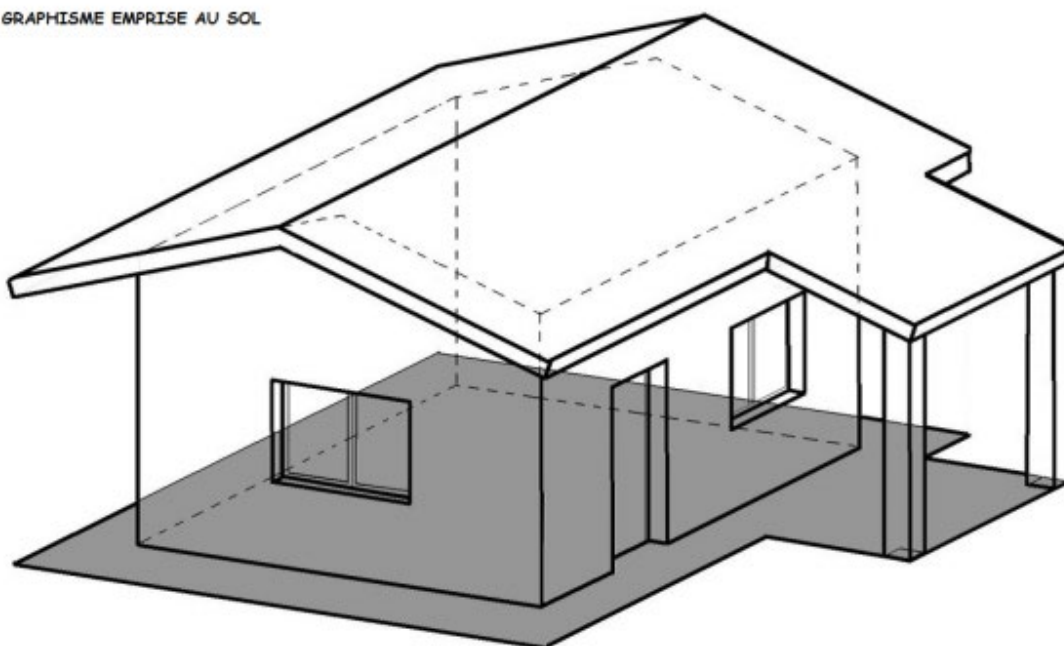
Egout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

GRAPHISME EMPRISE AU SOL

**Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Équipement d'intérêt général

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'empreinte au sol des bâtiments.

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non Imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts...) soit des espaces minéraux dont le revêtement autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen....)

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exhaussement

Action d'augmenter en hauteur une construction.

Extension

Au-delà de son agrandissement, de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais aussi par son emprise au sol.

F**Façade**

Chacune des faces verticales d'un bâtiment.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

G**Génoise**

Frise provençale composée de tuiles superposées.

Grillages torsadés

Treillis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

H**Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

I

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations classées

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

L

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

Chien assis : c'est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

M

Marge de recul

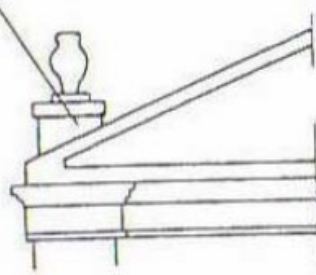
Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

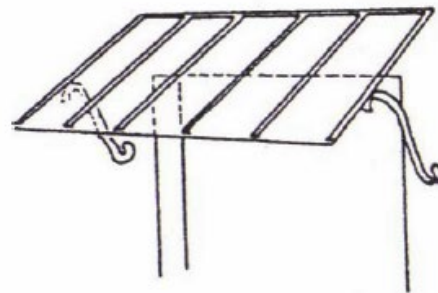
Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Éléments de modénature – Illustrations

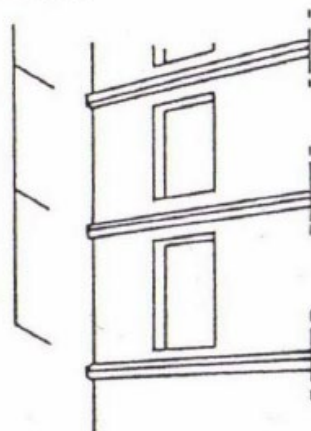
acrotère



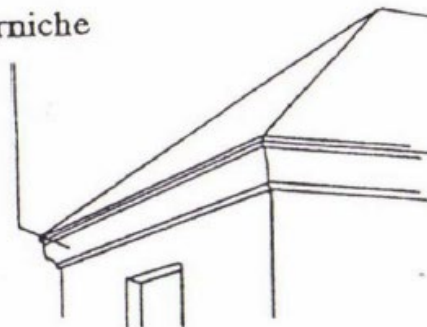
marquise



bandeaux



corniche



Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

O

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Piscine

Bassin artificiel de formes et dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc.

La notion de piscine renvoie directement au bassin seul sans intégrer les équipements connexes éventuels (plages aménagés, locaux techniques, etc.).

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

Polygone d'implantation

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

R

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

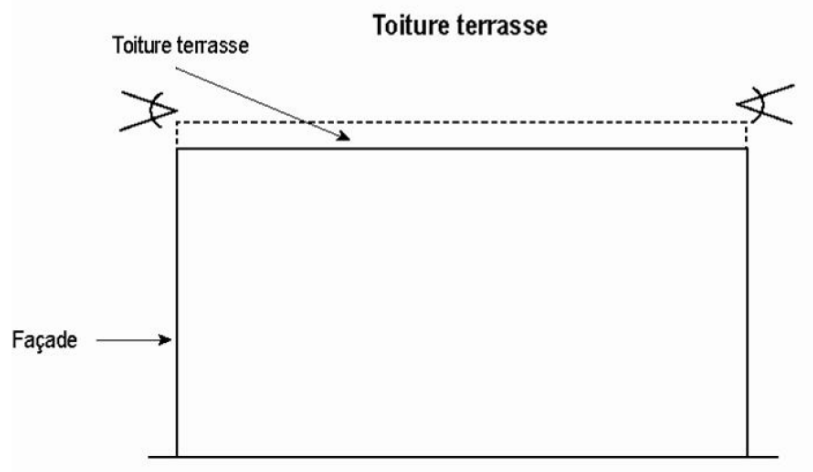
T

Terrain

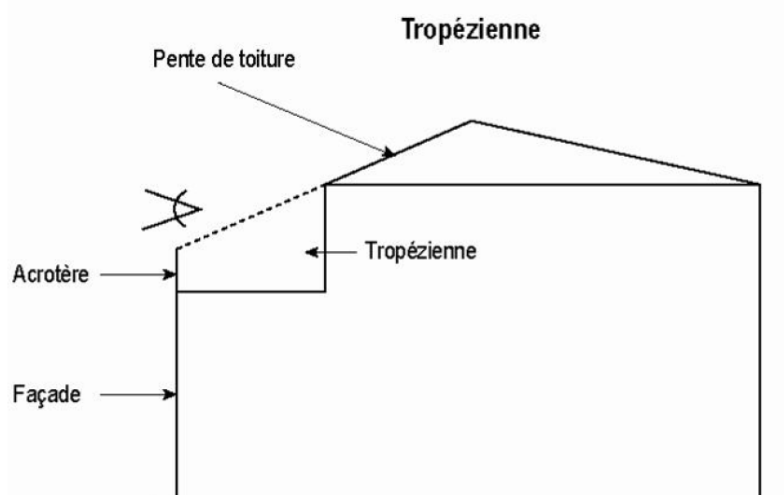
Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

**Terrasse tropézienne**

Terrasse aménagée en remplacement d'une partie de la toiture, par exemple dans les combles perdus.



U

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, compose d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Pour la lecture de l'article 6, sont considérées comme voies et emprises publiques :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les voies privées ouvertes ou non à la circulation desservant plus d'une parcelle,
- les places,
- ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension* desdites voies et places. Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendant d'une voie.