L'ATELIER GOASMAT / ARNOLD architectes dplg - urbanister AMUNATEGUI, architecte-urbaniste associé 211 Grand'rue 30270 Saint-Jean du Gard

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE PEYROLLES

ÉLABORATION dυ PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Projet arrêté le Pièce n°5 Projet approuvé le

SOMMAIRE:

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

article 1: champ d'application territorial du plan

article 2: portée respective du règlement a l'égard des autres législations

ou réglementations relatives a l'occupation des sols

article 3: division du territoire en zones

article 4: adaptations mineures

article 5: reconstruction après sinistre

article 6: impossibilité de réaliser les places de stationnement

article 7: participation des constructeurs

article 8: emplacements réservés

article 9: rappels des dispositions relatives aux déclarations et

autorisations de travaux

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

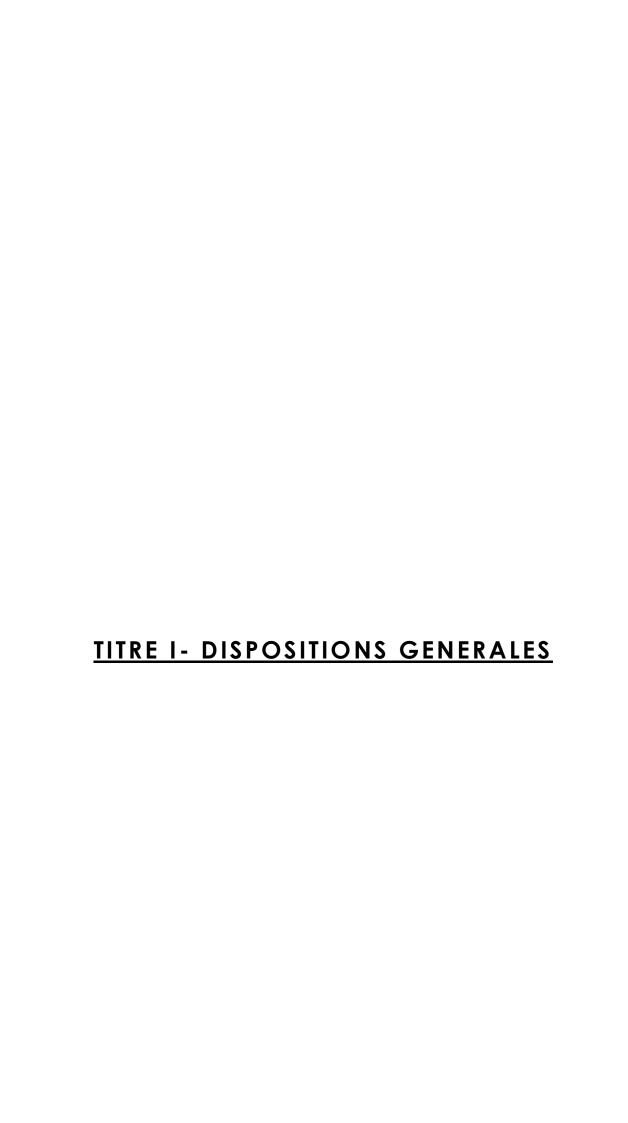
Dispositions applicables aux zones III AU

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N



ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique au territoire de la commune de PEYROLLES (30).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14, R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU,
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées,...
- · Les emplacements réservés dont la liste figure en annexe,
- Les règles de lotissement approuvés dont les dispositions seraient plus contraignantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones d'urbanisation (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettres majuscules (ex. : UA, UB, ...). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. UC1 et Np...).

Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.

Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.121-1, des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5: RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, si les bâtiments sont situés dans des périmètres d'exposition au risque d'inondation (crue décennale ou centennale) la reconstruction est interdite; dans les autres périmètres d'exposition au risque, la reconstruction devra être réalisée en intégrant les dispositions nécessaires pour en réduire la vulnérabilité.

ARTICLE 6: IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,

pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement qui est fixée par le conseil municipal, conformément à L.332-7-1.

ARTICLE 7: PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 8 : EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L 123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

La loi SRU a ouvert en outre la possibilité d'instituer (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme), en zone urbaine, des servitudes consistant:

- A interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini,
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- à indiquer pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général ou espaces verts, avec une délimitation des terrains concernés, mais sans mentionner de localisation précise.

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques et la liste figure en annexe.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve.

En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9: RAPPELS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Dispositions applicables aux constructions neuves (articles R.421-1 à 12):

Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20m2,
- Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12m,
- Les ouvrages et accessoires de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

Sont soumis à déclaration préalable en mairie :

- Les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à 20m2,
- Les habitations légères de loisirs dont la surface hors œuvre nette (SHON) est supérieure à 35m2 et qui sont implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 (parcs résidentiels de loisirs, camping, village vacances,...)
- Les constructions , autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2m2,
- Les ouvrages et accessoires de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volt,
- Les murs dont la hauteur est supérieure ou égale à deux mètres.
- Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m80,
- Les chassis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1m80 et 4m, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés par unité foncière,
- Les clôtures lorsque le conseil municipal a pris une délibération pour les soumettre à autorisation.

Sont notamment dispensés de toute formalité : le mobilier urbain, les caveaux dans l'enceinte d'un cimetière, les murs de soutènement, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètre, les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, les ponts, infrastructure portuaire ou aéroportuaire, les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.

Dispositions applicables aux constructions existantes (articles R.421-13 à 12)

Sont soumis à permis de construire :

- Les travaux sur une construction existante ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés,
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment existant, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- Les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
- les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Sont soumis à déclaration préalable en mairie :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment extérieur,
- Les changements de destinations.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à 2m2 et inférieure ou égale à 20m2 et les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10m2 de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol (articles R.421-18 à 25)

Sont soumis à permis d'aménager:

- Les lotissements créant plus de deux lots et les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- La création ou l'aménagement d'un parc résidentiel de loisir ou village de vacances,
- Les travaux dans un camping, ayant pour effet ou un parc résidentiel, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de 50 unités,

 Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une construction, dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,

Sont soumis à déclaration préalable:

- Les autres lotissements,
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager,
- L'installation en-dehors des terrains de camping ou des parcs résidentiels, d'une caravane pendant une durée de plus de 3 mois par an,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir de 10 à 49 unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une construction, dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m2,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les travaux ayant pour objet de démolir tout ou une partie d'une construction sont soumis à permis de construire lorsque le Conseil Municipal a pris une délibération instituant le permis de démolir (articles R.421-26 à 29).
- Toute opération de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice protégé au titre des Monuments historiques (classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire) est soumise à autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente après accord de l'Architecte des bâtiments de France, conformément à l'article L.621-31 du Code du patrimoine.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises ou à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976.
- Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue, auprès de la DDAF préalablement à la délivrance du permis.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones de petite dimension correspondant aux mas et groupes de constructions existants autour de la butte de La Salle et du vallon du Pesquier, qui forment, malgré leur relative dispersion, la zone urbanisée centrale de la commune.

Les prescriptions permettent un développement mesuré des ensembles bâtis existants. Elles doivent concourir à perpétuer l'architecture traditionnelle de petits hameaux et de mas avec des constructions organisées en ordre continu.

Cette zone peut accueillir une pluralité de fonctions : logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif,...

Une partie de la zone est située dans le périmètre de protection du captage et soumise aux servitudes afférentes.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation,
 - o <u>d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration</u>,
 - o de bureaux.
 - de commerce (autre que restauration) et d'artisanat à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède pas une superficie de 200m2 de surface de vente par unité commerciale et 200m2 de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) pour les constructions artisanales.

UA-1

UA

- <u>Les équipements de service public ou d'intérêt général</u> sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- <u>Les affouillements et exhaussements</u> liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain et limiter au maximum son impact sur le relief existant et le paysage.



ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

<u>La réalisation d'un assainissement autonome</u>, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

L'installation devra également être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Par ailleurs, il est rappelé que l'épandage est interdit dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Salle.

L'arrêté préfectoral n°2008-145-15 du 16 mai 2008 autorise trois filières d'assainissement non-collectif dérogatoires en réhabilitation, dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Salle : l'Abel, la Planque et la Planquette. Les conditions de réalisation de ces installations devront être conformes à l'arrêté préfectoral.

4-3 Eaux pluviales

<u>Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées</u> générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la DISE du Gard. A ce jour, il est demandé une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Electricité et téléphone

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas êtres apparents sur la construction.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5-1 La superficie minimale des terrains constructibles est de 1500m2.
- 5-2 **Toutefois**, dans le périmètre de protection du captage, cette surface est portée à 2000m2.



5-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général

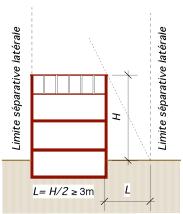
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en recul de 3m minimum.
- 6-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies.
- 7-2 **En cas d'implantation en retrait,** les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L=H/2), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.



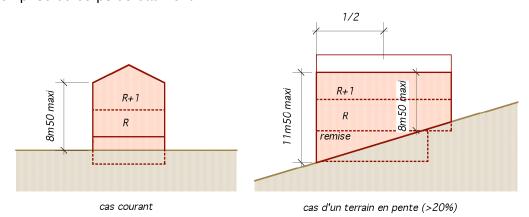
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface du terrain.
- 9-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 8,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



- 10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- 10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, <u>les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse</u> dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

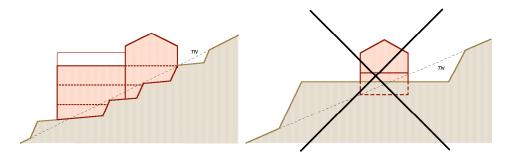


L'architecture d'origine des <u>constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural</u> devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

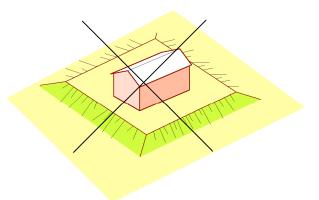
Une architecture de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site. Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.



La création de <u>plateformes isolées</u> ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement <u>est interdite</u>.

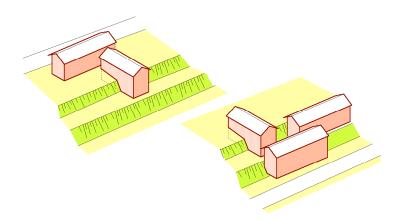


<u>Les terrassements liés aux aménagements des abords de la construction</u> devront être limités et contribuer à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement. Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés dans la mesure du possible et intégrés dans le parti architectural,

11-3 Volumétrie

<u>La volumétrie des projets de construction</u> devra respecter l'organisation d'ensemble et l'unité des mas.

La proportion de leurs volumes fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite, implantés dans le sens de la pente ou parallèle à la pente.



11-4 Façade

Châssis vitrés

Dans le cas d'une architecture de forme traditionnelle, les proportions des châssis vitrés devront préserver le caractère cévenol des constructions : fenêtres et portesfenêtres verticales, sauf grande porte en pignon aval du rez-de-chaussée.

Dans le cas d'une architecture de facture contemporaine, de grandes surfaces vitrées sont autorisées sous réserve d'une opposition marquée entre les parois pleines et les parois vitrées.

Les matériaux autorisés pour les fenêtres et les volets sont le bois (naturel ou peint) et l'aluminium laqué.

Le fenêtres, volets et tous éléments de parement en PVC sont interdits.

Parois pleines

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration : bois sans traitement type méléze ou douglas, ou lasure.

Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé..) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Dans le cas de façades enduites dans une architecture de facture traditionnelle (neuf ou restauration), un cadre peint en blanc sera réalisé autour des baies.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes ou les couleurs naturelles des terres de la commune (ocre jaune ou ocre brun). Le blanc, les couleurs vives (jaunes, roses, verts, bleus etc.)et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade, comme en couleur de joints.

11-5 Les toitures

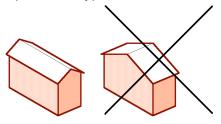
<u>Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente</u> et leur faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.

Des terrasses, des toitures-terrasses peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les toitures seront revêtues de tuiles canal, de bardeau de bois ou de lauze de schiste.

Les terrasses et les toitures-terrasses devront être végétalisées ou revêtues d'un matériau de protection (terre cuite, bois).

Les tôles ondulées en métal ou en ciment, les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.



Le faîtage sera parallèle à la longueur

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

<u>Les annexes et locaux techniques</u> devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.

<u>Les garages</u> notamment devront être intégrés dans le volume de l'habitation et non séparé de l'habitation, à moins d'une intégration complète par l'exploitation du relief et de la pente.

<u>Tous les dispositifs d'éléments techniques</u> (chauffage, eau chaude sanitaire etc.) devront être intégrés à l'architecture ou protégés par des systèmes d'intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les cuves de stockage devront être enterrées

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis la voie publique.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les murs, y compris les murs-bahuts de faible hauteur surmontés d'un grillage sont interdits.

Les clôtures seront constituées d'une des manières suivantes :

- haie vive :
- haie vive doublée par un grillage ;

ARTICLE UA 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
- Les places de stationnement seront traitées afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 5,00 x 2,50 mètres.
- Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.
- Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé:

- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>: 2 places de stationnement par logement, <u>Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat</u>: 1 place de stationnement pour 50m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
- <u>Pour les constructions à usage de commerce</u>: 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 3 couverts.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les plantations seront adaptés au sol et au site. De nouvelles plantations devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles.

On privilégiera des essences feuillues locales (châtaignier, mûrier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier....)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



Dispositions applicables aux zones IIIAU

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones naturelles peu ou non encore urbanisées et insuffisamment équipées. Conformément à l'article R.123-6, elles seront ouvertes à l'urbanisation dès la réalisation des équipements et aménagements nécessaires à la zone.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'aménagements:

- Vallon de Pesquier-rive gauche : réalisation de la desserte menant au cimetière et extension des réseaux d'eau potable,
- Vallon de Pesquier-rive droite : extension des réseaux d'eau potable, ceinture aménagée de 50m de large (débroussaillée avec mise à distance des houppiers), réalisation d'une aire de retournement.
- Délaissé RD907: extension des réseaux d'eau potable et ceinture aménagée.

Une partie de la zone est située dans le périmètre de protection du captage et soumise à des prescriptions issues du rapport de l'hydrogéologue.

Deux ensembles présentent une valeur paysagère remarquable sur le versant ouest du ruisseau du Pesquier seront préservés :

- la collection de tilleuls en alignement le long du chemin communal ;
- un ensemble de châtaigniers greffés.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 La zone sera ouverte à l'urbanisation lorsque les équipements publics nécessaires à la zone seront réalisés (extension des réseaux d'alimentation d'eau potable ou réalisation de la voirie ou ceinture aménagée).



2-2 Lorsque les conditions énoncées à l'article 2-1 auront été remplies, les constructions, installations et travaux divers suivants seront autorisés:

- Les constructions à usage :
 - o d'habitation.
 - o <u>d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration.</u>
 - o de bureaux et d'artisanat,
 - o <u>d'entrepôt</u> liées à une occupation du sol permise à condition que leur superficie n'excède pas 200 m2 SHON,
 - de commerce (autre que restauration) à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède pas une superficie de 200m2 de surface de vente par unité commerciale.
- <u>Les annexes aux occupations autorisées</u> (annexes fermées, garages, locaux techniques, abris ouverts, abris de jardins, piscines...),
- <u>Les équipements de service public ou d'intérêt général</u> sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- <u>les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux</u> <u>et des équipements d'infrastructure</u> sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public, aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.
- <u>L'aménagement d'aires de camping</u> permettant l'accueil de moins de 20 campeurs et de moins de 6 tentes.
- <u>Les affouillements et exhaussements</u> liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies délimitées le long des valats représentées sur les documents graphiques :

Afin de préserver les champs d'écoulement des eaux de pluie, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures, **sont interdites** dans une emprise de :

- 10 mètres de part et d'autre des berges



Seuls sont autorisés:

- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-4 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Toute création d'accès privé sur le réseau routier départemental est interdite. Les parcelles seront desservies par une voirie communale.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux



besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain et limiter au maximum son impact sur le relief existant et le paysage.

Les voies nouvelles desservant plus d'un logement devront avoir une plateforme de 4m minimum de largeur.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

<u>Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire</u> pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

<u>La réalisation d'un assainissement autonome</u>, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

L'installation devra également être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Par ailleurs, il est rappelé que l'épandage est interdit dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Salle.

4-3 Eaux pluviales

<u>Les eaux pluviales</u> des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la DISE du Gard. A ce jour, il est demandé une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas êtres apparents sur la construction.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5-1 La superficie minimale des terrains constructibles est de 1500m2.



- 5-2 **Toutefois**, dans le périmètre de protection du captage, cette surface est portée à 2000m2.
- 5-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général

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

- 6-1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait de 4m minimum.
- 6-2 **Le long des voies départementales**, les marges de recul des constructions par rapport à l'axe de la voie devront être de :
 - 15 mètres le long de la D907
 - 10 mètres le long de la D319.
- 6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

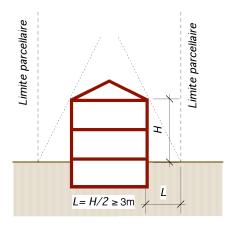
s

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade (L=H/2), avec un minimum de 3 mètres.





7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

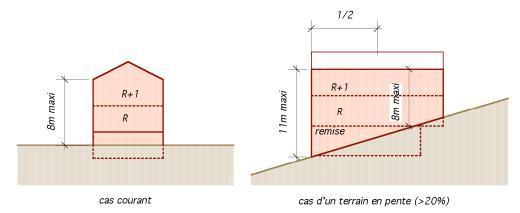
- 9-1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface du terrain.
- 9-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.





- 10-2 La hauteur des cheminées et des antennes n'est pas comptée dans le plafond de hauteur.
- 10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

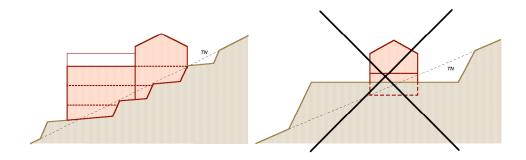
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, <u>les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse</u> dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

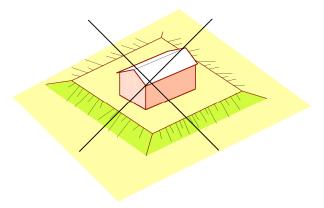
Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site et la construction devra s'adapter au relief.



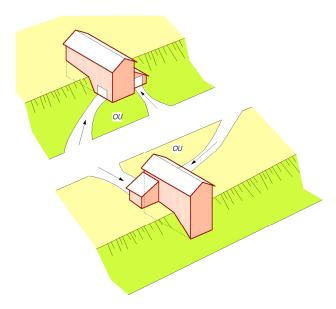
Les terrassements liés aux aménagements des abords de la construction devront être limités et contribuer à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement.



La création de <u>plateformes isolées</u> ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement <u>est interdite</u>.



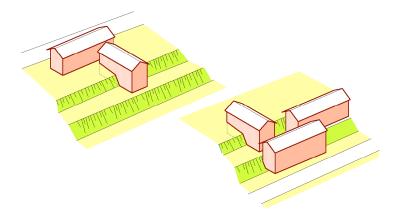
<u>L'emplacement de la construction et du garage</u> devra tendre à limiter la longueur et l'impact du tracé de la voirie interne sur l'environnement.



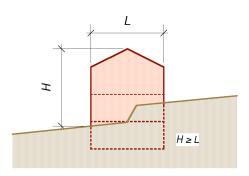
<u>Les faïsses</u>, <u>bancels existants</u> (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés dans la mesure du possible et intégrés dans le parti architectural.

11-3 Volumétrie

<u>Constructions à usage d'habitation</u>: La proportion de leurs volumes fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite, implantés dans le sens de la pente ou parallèle à la pente.



La hauteur de la construction sur le pignon principal sera supérieure à sa largeur.



11-4 Façade

Châssis vitrés

Dans le cas d'une architecture de forme traditionnelle, les proportions des châssis vitrés devront préserver le caractère cévenol des constructions : fenêtres et portesfenêtres verticales, sauf grande porte en pignon aval du rez-de-chaussée.

Dans le cas d'une architecture de facture contemporaine, de grandes surfaces vitrées sont autorisées sous réserve d'une opposition marquée entre les parois pleines et les parois vitrées.

Les matériaux autorisés pour les fenêtres et les volets sont le bois (naturel ou peint) et l'aluminium laqué.

Le fenêtres, volets et tous éléments de parement en PVC sont interdits.

Parois pleines

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration : bois sans traitement type méléze ou douglas, ou lasure.

Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé..) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.



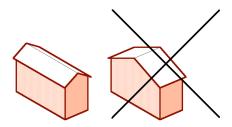
Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Dans le cas de façades enduites dans une architecture de facture traditionnelle (neuf ou restauration), un cadre peint en blanc sera réalisé autour des baies.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes ou les couleurs naturelles des terres de la commune (ocre jaune ou ocre brun). Le blanc, les couleurs vives (jaunes, roses, verts, bleus etc.)et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade, comme en couleur de joints.

11-5 Les toitures

<u>Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente</u> et leur faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.



Le faîtage sera parallèle à la longueur

Des terrasses, des toitures-terrasses peuvent être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les toitures seront revêtues de tuiles canal, de bardeau de bois ou de lauze de schiste.

Les terrasses et les toitures-terrasses devront être végétalisées ou revêtues d'un matériau de protection (terre cuite, bois).

Les tôles ondulées en métal ou en ciment, les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

<u>Les annexes et locaux techniques</u> devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.

<u>Les garages</u> notamment devront être intégrés dans le volume de l'habitation et non séparé de l'habitation, à moins d'une intégration complète par l'exploitation du relief et de la pente.

<u>Tous les dispositifs d'éléments techniques</u> (chauffage, eau chaude sanitaire etc.) devront être intégrés à l'architecture ou protégés par des systèmes d'intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les cuves de stockage devront être enterrées

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis la voie publique.



Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les murs, y compris les murs-bahuts de faible hauteur surmontés d'un grillage sont interdits.

Les clôtures seront constituées d'une des manières suivantes :

- haie vive :
- haie vive doublée par un grillage ;

ARTICLE AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
- Les places de stationnement seront traitées afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols.
- Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 5,00 x 2,50 mètres.
- Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.
- Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé:

- <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé gu'une place,
- <u>Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat :</u> 1 place de stationnement pour 50m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
- <u>Pour les constructions à usage de commerce</u>: 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.
- <u>Pour les gîtes, hôtels et restaurants :</u> 1 place de stationnement par chambre et pour 3 couverts.

ARTICLE AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- 13-1 70% des espaces libres de constructions devra être traité en espaces verts.
- 13-2 L'aménagement des espaces libres et les plantations sera adapté au sol et au site. De nouvelles plantations devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles et il sera planté au moins un arbre feuillu à grand développement pour 1000 m2 d'espaces libres On privilégiera des essences feuillues locales (châtaignier, mûrier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier....)
- 13-3 **Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols,** on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- 13-4 Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<u>ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>

- 14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,40,
- 14-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.
- 14-3 Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage liés à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...) ne sont pas soumis à un C.O.S..

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend des secteurs situés à la Planque, à la Mazière et à l'Arénas.

Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation sont autorisées, dans la limite de 250m2 de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) par exploitation, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 100m du siège ou du bâtiment principal de l'exploitation, et avec un souci d'intégration à l'environnement.
- <u>Les installations classées pour la protection de l'environnement</u> liées à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition :
 - o qu'elles soient éloignés de plus de 100m des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et des habitations de tiers,
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

A

- <u>Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à</u> condition d'être situées à plus de 50m des zones U, AU et des habitations de tiers, et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- <u>Les autres occupations et utilisations du sols directement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.</u>
- <u>L'aménagement d'aires de « camping à la ferme »</u> permettant l'accueil de moins de 20 campeurs et de moins de 6 tentes,
- <u>Les équipements de service public ou d'intérêt général</u> sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- <u>les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux</u> <u>et des équipements d'infrastructure</u> sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.
- <u>Les affouillements et exhaussements</u> liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent ou remplacent les dispositions qui précèdent:

2-2-1 Dans la zone inondable délimitée sur les documents graphiques (DDE 30-PAC 1^{er} septembre 2000) :

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs, seules sont autorisées :

- Les travaux d'entretien des constructions existantes et les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...).
- <u>Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services</u> <u>publics ou d'intérêt général, aux réseaux et équipements d'infrastructure</u> à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- <u>Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées</u> ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

2-2-2 Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies délimitées sur les documents graphiques, le long des valats et des ruisseaux :



Afin de préserver les champs d'écoulement des eaux de pluie, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures, **sont interdites** dans une emprise de :

- 10 mètres de part et d'autre des berges

Seuls sont autorisés:

o Les occupations et utilisations du sol décrites à l'article 2-2-1.

2-3 Rappels

<u>Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :</u> Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain et limiter au maximum son impact sur le relief existant et le paysage.

A

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

<u>Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire</u> pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

4-2 Eaux usées

<u>La réalisation d'un assainissement autonome</u>, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

L'installation devra également être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Par ailleurs, il est rappelé que l'épandage est interdit dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Salle.

4-3 Eaux pluviales

<u>Les eaux pluviales des toitures</u> et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la DISE du Gard. A ce jour, il est demandé une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas êtres apparents sur la construction.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale



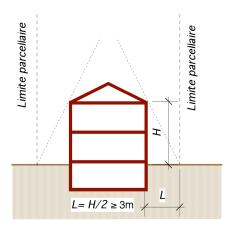
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 Les constructions doivent être implantées en retrait de 4m minimum de l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).
- 6-2 **Le long des voies départementales**, les marges de recul des constructions par rapport à l'axe de la voie devront être de :
 - 15 mètres le long de la D907
 - 10 mètres le long de la D319.
- 6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.
- 7-2 **En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment (L=H/2), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



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

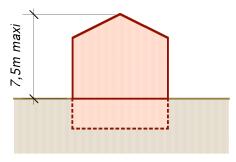
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

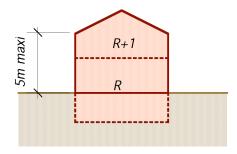
Il n'est pas fixé de règle.

<u>ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u>

10-1 **Pour les constructions à usage d'activité agricole** la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 7,5 mètres au faitage.



10-2 La hauteur maximale des autres constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.



- 10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- 10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

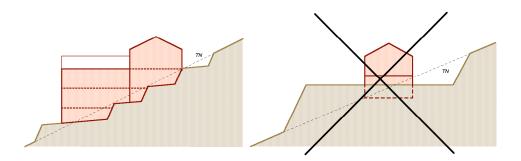
Rappels: Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments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

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles seront situées.

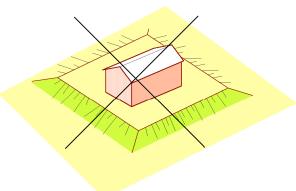
11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site et la construction devra s'adapter au relief.



<u>Les terrassements liés aux aménagements des abords de la construction</u> devront être limités et contribuer à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement.

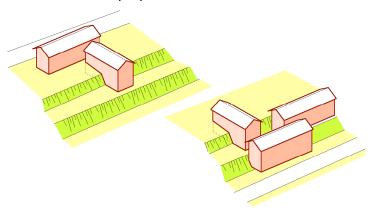
La création de <u>plateformes isolées</u> ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement <u>est interdite</u>.



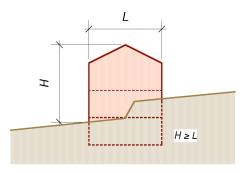
<u>Les faïsses</u>, <u>bancels existants</u> (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés dans la mesure du possible et intégrés dans le parti architectural,

11-3 Volumétrie

<u>Constructions à usage d'habitation</u>: La proportion de leurs volumes fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite et dont un corps de bâtiment peut être implanté dans le sens de la pente et l'autre lui être perpendiculaire.



La hauteur de la construction sur le pignon principal sera supérieure à sa largeur.



<u>Bâtiments d'exploitation agricole</u>: les bâtiments d'une longueur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments afin d'en atténuer l'impact visuel.

Tous les locaux annexes devront être regroupés à l'intérieur des volumes de base afin d'éviter tous les appentis.

11-4 Façade

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes ou les couleurs naturelles des terres de la commune (ocre jaune ou ocre brun). Le blanc, les couleurs vives (jaunes, roses, verts, bleus etc.)et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade, comme en couleur de joints.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents.

Les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Pour les bâtiments d'habitation :

Châssis vitrés

Dans le cas d'une architecture de forme traditionnelle, les proportions des châssis vitrés devront préserver le caractère cévenol des constructions : fenêtres et portesfenêtres verticales, sauf grande porte en pignon aval du rez-de-chaussée.

Dans le cas d'une architecture de facture contemporaine, de grandes surfaces vitrées sont autorisées sous réserve d'une opposition marquée entre les parois pleines et les parois vitrées.

Les matériaux autorisés pour les fenêtres et les volets sont le bois (naturel ou peint) et l'aluminium laqué.

Le fenêtres, volets et tous éléments de parement en PVC sont interdits.

Parois pleines

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents.

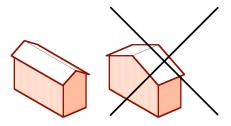
Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration : bois sans traitement type méléze ou douglas, ou lasure.

Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé..) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

11-5 Les toitures

<u>Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente</u> et leur faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.



Le faîtage sera parallèle à la longueur

Des terrasses et des toitures-terrasses sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.



<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, les toitures seront revêtues de tuiles canal, bois, lauze de schiste.

Les terrasses et les toitures-terrasses devront être végétalisées ou revêtues d'un matériau de protection (terre cuite, bois).

<u>Pour les bâtiments d'exploitation agricole</u>, les toitures seront revêtues de tuiles canal, bois, bac en acier laqué.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

<u>Les annexes et locaux techniques</u> devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.

<u>Les garages</u> notamment devront être intégrés dans le volume de l'habitation et non séparé de l'habitation, à moins d'une intégration complète par l'exploitation du relief et de la pente.

<u>Tous les dispositifs d'éléments techniques</u> (chauffage, eau chaude sanitaire etc.) devront être intégrés à l'architecture ou protégés par des systèmes d'intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). Les cuves de stockage devront être enterrées

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis la voie publique.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les murs, y compris les murs-bahuts de faible hauteur surmontés d'un grillage sont interdits.

Les clôtures seront constituées d'une des manières suivantes :

- haie vive ;
- haie vive doublée par un grillage ;

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

A

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- 13-1 L'aménagement des espaces libres et les plantations seront adaptés au sol et au site. De nouvelles plantations devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles. On privilégiera des essences feuillues locales (châtaignier, mûrier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier....)
- 13-2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend les sous-secteurs suivants :

- Np, qui correspond aux prés de fauches et aux jardins potagers à protéger pour leur valeur paysagère,
- N1, qui correspond aux habitations existantes qu'il est possible d'agrandir sous conditions.
- N2, qui correspond à d'anciens mas à l'abandon ou en ruine, à valeur patrimoniale, qu'il est possible de restaurer et d'agrandir sous conditions, en vue d'en faire des habitations,
- N2', qui correspond à d'anciennes dépendances agricoles (clèdes, jasses) en ruine, qu'il est possible de restaurer et d'agrandir sous conditions, en vue d'en faire des habitations,
- N3, qui correspond à d'anciens bâtiments agricoles en ruine, qu'il est possible de restaurer et d'agrandir sous conditions, en vue de les rendre à leur vocation de dépendance agricole (stockage, rangement...),
- <u>Le sous-secteur Nca.</u> qui correspond à la réalisation d'une ceinture aménagée autour des zones d'urbanisation nouvelle, afin de permettre la protection contre le risque d'incendie,

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2, notamment les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

2-1-1 Dans l'ensemble de la zone

- <u>Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure</u> sous réserve bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.
- <u>Les constructions et les installations nécessaires à la gestion de la forêt</u> à condition qu'elles ne comprennent pas de locaux d'habitation,

- <u>Les aires de stationnement ouvertes au public</u>, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage,
- <u>Les affouillements et exhaussements</u> liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.
- <u>L'aménagement d'aires de camping</u> permettant l'accueil de moins de 20 campeurs et de moins de 6 tentes.

2-1-2 Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Np

- <u>Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées</u> à condition d'être situées à plus de 50m des zones U, AU et des habitations de tiers et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- <u>D'autres constructions nécessaires à une exploitation agricole ne relevant pas des installations classées</u> sont autorisées en périphérie d'une zone A ou du siège d'une exploitation agricole installée en zone N, à condition qu'elles ne comprennent pas de locaux d'habitation, qu'elles soient réalisées avec des matériaux de qualité (bois, pierre, maçonnerie enduite,...) et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement paysager;
- <u>Les équipements de service public ou d'intérêt général</u>, sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage.

2-1-3 Dans le secteur N1

- <u>L'installation du siège d'une exploitation agricole dans une construction existante</u> à la date de publication du P.L.U. à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour qu'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension des habitations existantes en continuité de celles-ci est autorisée, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m2 de surface hors nette (S.H.O.N.) et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.
 Dans le cas de pièces habitables, l'extension sera conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'un assainissement respectant la réglementation en vigueur et les préconisations du schéma d'assainissement communal.
- Par ailleurs, en plus des surfaces admises à l'alinéa ci-dessus, la réalisation des annexes suivantes aux habitations existantes, sont autorisées dans un rayon de 20m de celles-ci et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère :
 - o garages dans la limite de 40m2 de surface hors brute (S.H.O.B.) par unité foncière,
 - o <u>abris jardins</u> dans la limite de 15m2 de S.H.O.B. par unité foncière,
 - locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables_(générateurs et batteries de stockage liés à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire....)

2-1-4 Dans les secteurs N2 et N2'

- <u>L'installation du siège d'une exploitation agricole dans une construction existante</u> à la date de publication du P.L.U. à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour qu'il n'en résulte pas de nuisances pour le voisinage,
- La restauration des ruines désignées en vue d'en faire une habitation, sous réserve :
 - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
 - de justifier d'un accès carrossable, d'une alimentation en eau potable, en énergie électrique, d'un assainissement autonome aux normes et d'un bassin d'eau pour améliorer la protection incendie :
 - de réaliser une zone tampon de 50m débroussaillée autour de la construction.

Elle pourra s'accompagner d'une extension, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m2 de S.H.O.B. et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

2-1-5 Dans la zone N3:

• <u>La restauration des ruines désignées en vue d'un usage agricole ou sylvo-pastoral,</u> sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

2-2-1 Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies délimitées sur les documents graphiques, le long des valats et des ruisseaux :

Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies délimitées le long des valats représentées sur les documents graphiques :

Afin de préserver les champs d'écoulement des eaux de pluie, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures, **sont interdites** dans une emprise de :

10 mètres de part et d'autre des berges

Seuls sont autorisés:

- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.

N

 Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-2 Dans la zone inondable délimitée sur les documents graphiques (DDE 30-PAC 1^{er} septembre 2000) :

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs, seules sont autorisées :

o Les occupations et utilisations du sol décrites à l'article 2-2-1.

2-3 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain et limiter au maximum son

impact sur le relief existant et le paysage.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

<u>Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire</u> pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

4-2 Eaux usées

<u>La réalisation d'un assainissement autonome</u>, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

L'installation devra également être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

Par ailleurs, il est rappelé que l'épandage est interdit dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Salle.

4-3 Eaux pluviales

<u>Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées</u> générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la DISE du Gard. A ce jour, il est demandé une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas êtres apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

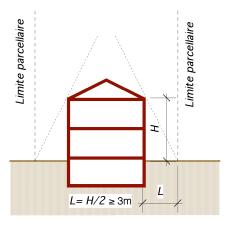
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 Les constructions doivent être implantées en retrait de 4m minimum de l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).
- 6-2 **Le long des voies départementales**, les marges de recul des constructions par rapport à l'axe de la voie devront être de :
 - 15 mètres le long de la D907
 - 10 mètres le long de la D319.
- 6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment (L=H/2), mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

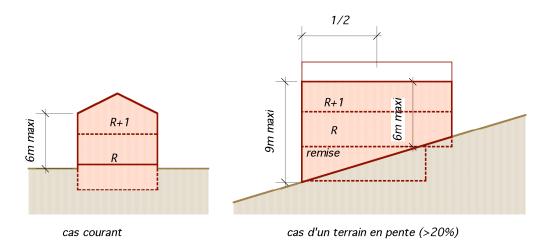
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Toutefois, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



- 10-2 La hauteur des abris jardins et des garages est limitée à 3m à l'égout et 4m au faîtage.
- 10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- 10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

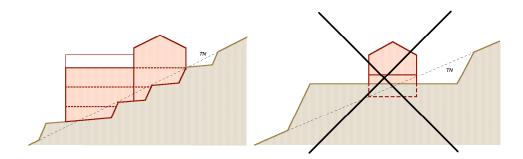
11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, <u>les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse</u> dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

L'architecture d'origine des <u>constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural</u> devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

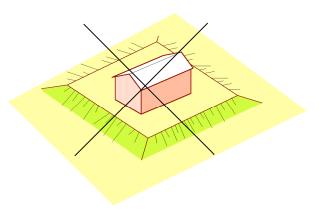
11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site et la construction devra s'adapter au relief.

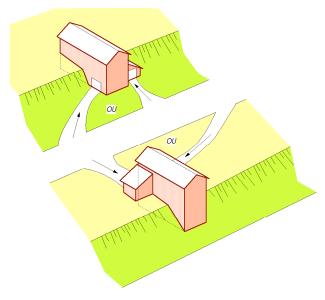


Les terrassements liés aux aménagements des abords de la construction devront être limités et contribuer à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement.

La création de <u>plateformes isolées</u> ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement <u>est interdite</u>.



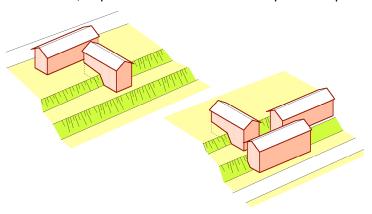
<u>L'emplacement de la construction et du garage</u> devra tendre à limiter la longueur et l'impact du tracé de la voirie interne sur l'environnement.



<u>Les faïsses, bancels existants</u> (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés dans la mesure du possible et intégrés dans le parti architectural,

11-3 Volumétrie

<u>Constructions à usage d'habitation</u>: La proportion de leurs volumes fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite, implantés dans le sens de la pente ou parallèle à la pente.



<u>Bâtiments d'exploitation agricole</u> les bâtiments d'une longueur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportion différentes) afin d'en atténuer l'impact visuel.

11-4 Façade

Châssis vitrés

Dans les cas d'une architecture de forme traditionnelle ou de restauration, les proportions des châssis vitrés devront préserver le caractère cévenol des constructions : fenêtres et portes-fenêtres verticales, sauf grande porte en pignon aval du rez-de-chaussée.

Dans le cas d'une architecture de facture contemporaine, de grandes surfaces vitrées sont autorisées sous réserve d'une opposition marquée entre les parois pleines et les parois vitrées.

Les matériaux autorisés pour les fenêtres et les volets sont le bois (naturel ou peint) et l'aluminium laqué.

Le fenêtres, volets et tous éléments de parement en PVC sont interdits.

Parois pleines

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration : bois sans traitement type méléze ou douglas, ou lasure.

Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé..) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

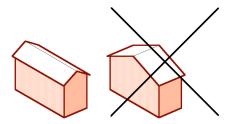
Dans le cas de façades enduites dans une architecture de facture traditionnelle (neuf ou restauration), un cadre peint en blanc sera réalisé autour des baies.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes ou les couleurs naturelles des terres de la commune (ocre jaune ou ocre brun). Le blanc, les couleurs vives (jaunes, roses, verts, bleus etc.)et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade, comme en couleur de joints.

Dans le cas de bâtiments d'exploitation, les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

11-5 Les toitures

<u>Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente</u> et leur faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.



Le faîtage sera parallèle à la longueur

Des terrasses et des toitures-terrasses sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.

<u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, les toitures seront revêtues de tuiles canal, bois, lauze de schiste.

Les terrasses et les toitures-terrasses devront être végétalisées ou revêtues d'un matériau de protection (terre cuite, bois).

<u>Pour les bâtiments d'exploitation agricole</u>, les toitures seront revêtues de tuiles canal, bois, bac en acier laqué.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

<u>Les annexes et locaux techniques</u> devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.

<u>Les garages</u> notamment devront être intégrés dans le volume de l'habitation et non séparé de l'habitation, à moins d'une intégration complète par l'exploitation du relief et de la pente.

<u>Tous les dispositifs d'éléments techniques</u> (chauffage, eau chaude sanitaire etc.) devront être intégrés à l'architecture ou protégés par des systèmes d'intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les cuves de stockage devront être enterrées

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis la voie publique.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les murs, y compris les murs-bahuts de faible hauteur surmontés d'un grillage sont interdits.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- 13-1 L'aménagement des espaces libres et les plantations seront adaptés au sol et au site. De nouvelles plantations devront être prévues pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles. On privilégiera des essences feuillues locales (châtaignier, mûrier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier....)
- **13-2 Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols,** on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.