

DÉPARTEMENT DU GARD

Arrondissement de Nîmes



MAIRIE  
DE

**JUNAS**

30250

Téléphone 04 66 80 05 05  
courriel : [mairie@junas.fr](mailto:mairie@junas.fr)

## COMMUNE DE JUNAS (Département du Gard)

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n° 4 **version 12 du 29/09/2020**

#### 2 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Révision valant élaboration du PLU			25/02/2008
Modification simplifiée n° 1			24/10/2012
Modification simplifiée n° 2			05/12/2012
Modification simplifiée n°3			19/03/2014
1 <sup>ère</sup> modification	15/01/2014 et 26/09/2014		05/05/2017
Modification simplifiée n°4			En cours

Mairie de Junas  
1, place de l'Avenir  
30250 JUNAS  
Tél. 04 66 80 05 05

Email : [mairie@junas.fr](mailto:mairie@junas.fr)



# Sommaire

<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UC.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UD.....</b>	<b>22</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone II AUa.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone II AUb.....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone II AUc.....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone II AUd.....</b>	<b>57</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>65</b>
<b>CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>66</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>73</b>
<b>CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>74</b>



## **TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone UA**

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de services et d'activité agricole correspondant au noyau ancien du village où les bâtiments sont construits en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

### **Adaptations mineures :**

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les extensions et les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les extensions et les constructions nouvelles à destination industrielle
- Les extensions et les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ~~de plus de dix unités~~
- La transformation en logement(s) des remises et garages situés en rez-de-chaussée de constructions d'habitation et s'ouvrant sur la voie publique, dès lors qu'il n'est pas possible de répondre sur l'unité foncière considérée aux obligations en matière de stationnement définies par l'article UA12 tant pour le ou les logements nouvellement créés que pour le ou les logements préexistants lorsque le changement de destination **ou d'usage** a pour effet de supprimer les places de stationnement correspondantes.

Repère 1

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:41

Repère 2

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:41

## Article UA 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, sont autorisées à condition :
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens avoisinants (incendie, explosion) ;

Repère 3

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:41



- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les affouillements ou les exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

#### Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et qui vient à être détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### **Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de 2 voies, l'accès sur l'une d'elles peut être interdit.

#### **2) Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

#### **Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et avis du service de prévision du SDIS 30.

##### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

##### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant de caractéristiques suffisantes.

##### **3) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas de création ~~d'emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m<sup>2</sup>~~ (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Repère 4

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:41

##### **4) Électricité – Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ces câbles doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports, le long des lignes de composition de la façade : corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

#### **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

SUPPRIME

#### **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques. Cette disposition s'entend hors saillies de façade (débords de toitures, balcons...), autorisées dans la limite de 0,50 m de profondeur et uniquement à partir du 2<sup>ème</sup> niveau (soit 1<sup>er</sup> étage).

L'implantation en retrait devra se justifier par l'intégration urbaine de la construction (raccordement correct avec les constructions voisines existantes, existence en bordure de voie ou emprise publique d'un mur de clôture ancien à conserver pour son aspect patrimonial....).

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant; la réalisation d'un mur ou muret en limite de l'alignement sur toute ou partie de la voie ou emprise publique pourra être imposé pour retrouver une continuité visuelle.

##### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- Piscines : les piscines doivent être implantées en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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


Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Repère 5

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:40

#### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti
- Piscines : les piscines ne dépassant pas 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance d'au moins 1,00 mètre des limites séparatives latérales ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en respectant une distance d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives. 

Repère 6

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:40

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

**NON RÉGLEMENTÉ**

#### **Article UA 9 – Emprise au sol des constructions**

**NON RÉGLEMENTÉ**

#### **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 11 mètres au faîtage ou 8 m en cas d'acrotères, soit R+2 étages, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Repère 7

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:40

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

#### **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

### 1 - Constructions nouvelles et extensions

Les constructions nouvelles et extensions devront être conçues pour s'harmoniser au site urbain.

#### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés. Sont également interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.

#### Les toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % au-dessus de l'horizontale. Elles seront exécutées en tuiles canal de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

#### Les façades

Les percements : de façon générale, les baies ils doivent être à dominante verticale plus hauts que larges, les pleins de la façade doivent être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies percements, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée. Seules les portes des garages pourront être plus larges que hauts.

Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux.

Les menuiseries extérieures : elles seront d'une teinte peintes de préférence, en harmonie avec les couleurs des enduits habitudes locales.

#### Les clôtures

Repère 8

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:40

Repère 9

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:40

Repère 10

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:39

Repère 11

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:39

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Les clôtures sur rue seront constituées de murs en pierre enduits ou rejointoyés ou de murs en maçonnerie enduite :

- soit de 0,5 m de hauteur surmontés d'un grillage doublé de haies vives;
- soit de 2 m de hauteur maximum pour préserver l'alignement bâti existant.

### Les extensions

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant.

### Constructions annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin et la même écriture architecturale que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti.

Repère 12

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:39

## **2 – Immeubles existants**

Les règles applicables en matière d'architecture et d'aspect des constructions seront modulées en fonction de la nature des projets :

- dans le cas du maintien d'une construction existante dans ses principales dispositions sans changement de destination, la règle sera la restauration ;
- dans le cas de transformations importantes, reconstruction partielle, changement de destination, construction neuve derrière une façade ancienne maintenue, et cas similaires, la règle sera le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

### Le volume

L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés.

La pose de climatiseur et d'antenne parabolique est interdite en façades sur rue en parement de façade est interdite.

Repère 13

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:39

### Les toitures

Les réfections de toiture seront exécutées en tuile canal de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures-terrasses sont autorisées, soit en décaissement de la toiture existante, soit lors d'une extension de la construction existante en laissant le rebord de tuile et les génioises existantes sur le mur de façade. Dans les deux cas, leur surface totale n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol totale de la construction des surfaces des toitures. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Repère 14

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:39

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

### Les façades

Les percements **nouveaux** ; **Les baies nouvelles** ils devront être en harmonie avec celles qui existent et tenir compte de l'ordonnance générale de la façade.

Repère 15

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:38

#### **Les enduits extérieurs :**

Dans le cas où les façades ne sont pas en pierres apparentes, on procédera aux mises à nu et recherches préalables nécessaires, avant l'établissement de tout projet, afin de retrouver les dispositions anciennes pouvant avoir été cachées. Les vestiges découverts devront être respectés dans la composition du projet.

Les façades en pierre de taille recouvertes d'enduits devront être rétablies selon leur aspect primitif.

Les ravalements devront être réalisés :

- En règle générale, par un enduit au mortier de chaux finement taloché
- Exceptionnellement, par rejointoiement de la maçonnerie existante pour les façades non enduites à l'origine.

Les menuiseries extérieures : elles seront **d'une teinte peintes de préférence**, en harmonie avec les **couleurs des enduits habitudes locales**.

Repère 16

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:37

#### **Les annexes**

**Les toitures seront exécutées en tuile canal de la teinte de la toiture du bâtiment existant**

**Les percements et les enduits de façades seront exécutés en harmonie avec ceux du bâti existant.**

### **Article UA 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des **extensions de** bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Repère 17

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:37

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre, exception faite pour les places de stationnement directement accessibles depuis la voie (stationnement latéral ou en épi par exemple).

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation :
  - une place de stationnement par logement de 50 ou moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - deux places de stationnement par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- Pour les opérations d'ensemble prévoyant la réalisation de plus de 2 logements ou terrains à bâtir, il est exigé 1 place visiteur par tranche de 2 logements.

Repère 18

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:36

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, aucun emplacement nouveau n'est exigé.

### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

### **Article UA 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs**

10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être conservés en espaces non imperméabilisés. Cette obligation ne s'applique pas à la reconstruction avec une même emprise au sol de bâtiments démolis ou détruits par un sinistre sur une entité foncière dont le pourcentage d'espaces non imperméabilisés avant sinistre était inférieur à 10%.

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

### **Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

**SUPPRIMÉ**



## **CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UC**

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone urbaine récente, essentiellement à vocation d'habitat recouvrant les secteurs d'habitat pavillonnaire.

### **Adaptations mineures :**

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## Article UC 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UC 2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles à destination industrielle
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes **de plus de dix unités**.

Repère 19

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:47

## Article UC 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, sont autorisées à condition :
  - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens avoisinants (incendie, explosion) ;
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

Repère 20

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:56

- Les affouillements ou les exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et qui vient à être détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### **Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de 2 voies, l'accès sur l'une d'elles peut être interdit.

#### **2) Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toutes les nouvelles voies devront présenter

- une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens,
- un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,
- un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.

Repère 21

Auteur inconnu  
20/01/2020 15:57

## Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### 2) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement existant de caractéristiques suffisantes.

### 3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas de création d'emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m<sup>2</sup> (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Repère 22

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:12

### 4) Électricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

## Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

**SUPPRIMÉ**

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 6m de l'axe de ces voies ou emprises publiques

~~Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.~~

Repère 23

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:12

#### **Cas particuliers**

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- Piscines : Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0,50 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2- minimum 3 mètres).

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.~~

Repère 24

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:14

#### **Cas particuliers**

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- Piscines : les piscines ne dépassant pas 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.
- ~~Terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives~~

Repère 25

Auteur inconnu  
15/05/2020 22:02

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

NON RÉGLEMENTÉ

### Article UC 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol **de l'ensemble** de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie totale de ladite unité foncière.

Repère 26

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:17

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture...), mais également les bassins de piscines.

### Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 8 mètres au faîtage de la construction **ou 6 mètres en cas d'acrotère** **(soit R+1 étage)**, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Repère 27

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:17

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

### Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

#### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

Sont **également** interdits en façades sur rue les climatiseurs **non intégrés au parement de façades** et les antennes paraboliques.

Repère 28

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:19

#### Les toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % au-dessus de l'horizontale. Elles seront exécutées en tuiles canal de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % **de**

Repère 29

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:21

~~L'emprise de la construction~~ des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

#### Les façades

Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux ou mortier bâtard. Sont interdits les enduits de finition dits « rustique » à grains grossiers.

Les menuiseries extérieures : leur teinte devra être en harmonie avec les ~~couleurs des enduits~~ **habitudes locales**.

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts de 0,50 m maximum surmontés ou non d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

#### Les extensions et les annexes

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant **ou rompre complètement par une architecture très moderne**.

~~Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.~~

#### Constructions annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

#### Déchets

Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Repère 30

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:44

Repère 31

Auteur inconnu  
20/01/2020 16:45

Repère 32

Auteur inconnu  
20/01/2020 17:20

Repère 33

Auteur inconnu  
20/01/2020 17:21

### **Article UC 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

#### Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre, exception faite pour les places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

- pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble prévoyant la réalisation de plus de 2 logements ou terrains à bâtir, il est exigé 1 place visiteur par tranche de 2 logements.
- pour les activités :
  - hôtels : une place de stationnement par chambre
  - commerces : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - bureaux **et services** : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ~~pour les constructions et installations d'intérêt collectif~~
  - ~~établissements d'enseignement du premier degré : deux places de stationnement par classe~~
  - ~~établissement recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.~~

Repère 34

Auteur inconnu  
20/01/2020 17:24

#### Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

#### Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.



- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

### **Article UC 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

40% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être conservés en espaces non imperméabilisés, de préférence enherbés ou plantés d'essences locales.

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos..., créés à l'intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

De plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) :

10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privés) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

~~Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...).~~

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou de plantations arbustives d'emprise équivalente.

~~Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...).~~

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

### **Article UC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

SUPPRIMÉ

Repère 36

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:38

Repère 37

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:42

### CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UD

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone urbaine récente de faible densité, essentiellement à vocation d'habitat recouvrant les secteurs d'urbanisation pavillonnaire ; elle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif (sauf extension du réseau actuel).

Elle comporte trois sous-secteurs liés au mode d'assainissement préconisé par le schéma directeur d'assainissement.

Repère 38

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:45

#### Adaptations mineures :

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## Article UD 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ~~de plus de dix unités.~~

Repère 39

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:50

## Article UD 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les affouillements ou les exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- Les bâtiments annexes de type garage sur des parcelles non construites.
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Repère 40

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:52

L'autorisation d'urbanisme est conditionnée, le cas échéant, à l'avis du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et qui vient à être détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### **Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Lorsque le terrain est riverain de 2 voies, l'accès sur l'une d'elles peut être interdit.

#### **2) Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toutes les nouvelles voies devront présenter

- une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens,
- un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,
- un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.

Repère 41

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:52

### **Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et avis du service de prévision du SDIS 30.

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement prévoir un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur au schéma directeur d'assainissement et aux prescriptions du SPANC.

Les filières d'assainissement à mettre en œuvre sont:

- Secteur UD1 : soit le filtre à sable vertical non drainé soit le tertre d'infiltration
- Secteur UD2 : le tertre d'infiltration
- Secteur UD3 : le système de tranchées d'infiltration

### 3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas de création ~~d'emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m<sup>2</sup>~~ (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Repère 42

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:53

### 4) Électricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

### Article UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

**SUPPRIMÉ**

### Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 6m de l'axe de ces voies.

~~Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.~~

Repère 43

Auteur inconnu  
21/01/2020 15:56

Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- Piscines : Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0,5 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques.

### Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2- minimum 3 mètres).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Repère 44

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:18

#### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- Piscines : les piscines ne dépassant pas 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.
- Terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives

Repère 45

Auteur inconnu  
24/05/2020 22:23

### Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 4 m.

### Article UD 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder 20 % de la superficie totale de ladite unité foncière.

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture...), mais également les bassins de piscines.

## Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 8 mètres au faitage de la construction ou 6 mètres en cas d'acrotère, (soit R+1 étage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Repère 46

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:19

## Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

Sont également interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.

Repère 47

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:19

### Les toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % au-dessus de l'horizontale. Elles seront exécutées en tuiles canal de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Repère 48

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:20

Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

### Les façades

Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux ou mortier bâtard. Sont interdits les enduits de finition dits « rustique » à grains grossiers.

Les menuiseries extérieures : leur teinte devra être en harmonie avec les **couleurs des enduits habituels locales.**

Repère 49

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:28

#### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts de 0,50 m maximum surmontés ou non d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

#### **Les extensions et les annexes**

Repère 50

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:28

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant **ou rompre complètement par une architecture très moderne.**

**Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.**

#### **Constructions annexes**

Repère 51

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:29

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

#### **Déchets**

Repère 52

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:29

Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

### **Article UD 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre, exception faite pour les places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :



- pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble prévoyant la réalisation de plus de 2 logements ou terrains à bâtir, il est exigé 1 place visiteur par tranche de 2 logements.
- pour les activités :
  - hôtels : une place de stationnement par chambre
  - commerces : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - bureaux et services : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ~~pour les constructions et installations d'intérêt collectif~~
  - ~~établissements d'enseignement du premier degré : deux places de stationnement par classe~~
  - ~~établissement recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.~~

Repère 53

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:36

#### Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

#### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

#### **Article UD 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

50% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être conservés en espaces non imperméabilisés, de préférence enherbés ou plantés d'essences locales.

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos..., créés à l'intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Repère 54

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:36

**De plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) :**

10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privés) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

~~Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...).~~

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou de plantations arbustives d'emprise équivalente.

~~Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...~~

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Repère 55

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:38

Repère 56

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:38

#### Article UD 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIMÉ

## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone II AUa

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée destinée à l'urbanisation future à destination principale d'habitation, ~~sous forme d'opérations d'ensemble~~, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires ~~à la charge de l'aménageur~~.

Repère 57

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:39

### Adaptations mineures :

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## Article II AUa 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination artisanale.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, réalisées hors opération d'aménagement d'ensemble.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements à l'exception de ceux visés à article AUa 2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de dix unités.
- Les carrières.

Repère 58

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:52

Repère 59

Auteur inconnu  
22/01/2020 09:52

## Article II AUa 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et extensions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces dans le cadre d'une opération d'ensemble, du respect du schéma de liaison ci-dessous.
- Les affouillements ou les exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité,

Repère 60

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:21

Repère 61

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:24

télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AUa. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

L'autorisation d'urbanisme est conditionnée, le cas échéant, à l'avis du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et qui vient à être détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### Article II AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

#### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

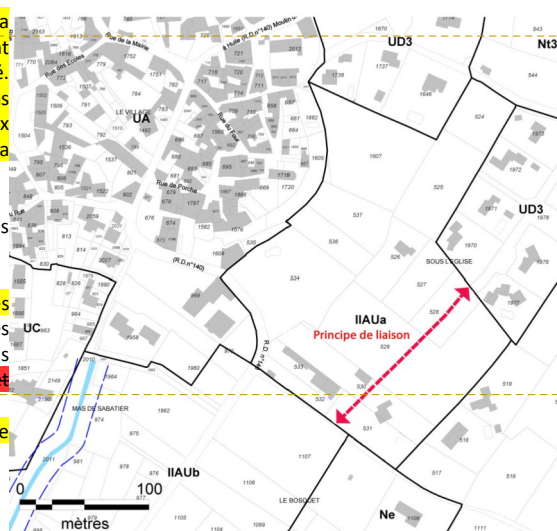
Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.

Les accès autres que regroupés et aménagés sont interdits sur la RD 140.

~~Les opérations d'ensemble~~ Les aménagements devront respecter les principes de desserte mentionnés le cas échéant aux orientations d'aménagement et au schéma ci-contre.

Un principe de liaison piétonne pourra être envisagé pour rejoindre la rue du levant.



Repère 62

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:27

Repère 63

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:34

Pour être constructible, un terrain ou un lot doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

Repère 64

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:35

## 2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Toutes les voies publiques ou privées devront être ouvertes à la circulation publique.

~~La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du SDIS du Gard.~~

Repère 65

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:39

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toutes les nouvelles voies devront présenter

- une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens,
- un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,
- un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.

## Article II AUa 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### 2) Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement (filière : tranchées d'assainissement), à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.



### 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau, les eaux pluviales seront récupérées sur le terrain d'assiette de l'opération et évacuées vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas de création ~~d'emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m<sup>2</sup>~~ (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation ~~de dispositifs de rétention~~ des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Repère 66

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:41

En cas d'opération ~~d'aménagement~~ **d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir)**, le dimensionnement et la réalisation de ces dispositifs se feront à l'échelle de l'opération.

Repère 67

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:52

Les passages privés, carrossables ou non, ou piétonniers, doivent être libérés des eaux de ruissellement évacuées vers un exutoire. Ces dispositifs devront retenir tous matériaux (terre, feuilles, etc ...) pour éviter leur déversement sur la voie ou dans les réseaux publics.

### 4) Électricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

## Article II AUa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

**SUPPRIMÉ**

## Article II AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies ou de ces emprises publiques.

~~Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.~~

Repère 68

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:55

### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- Piscines : Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Article II AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Repère 69

Auteur inconnu  
22/01/2020 10:56

L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de constructions qui n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale, sous réserve que la somme des longueurs des différentes constructions implantées sur une même limite séparative n'excède pas 10 m
- lorsque les constructions édifiées sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelées en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et de la longueur des façades en limite (2/3 minimum de façade commune).
- dans le cadre des opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), à l'exception des limites d'emprise du terrain sur laquelle est réalisée ladite opération le long desquelles s'appliquera la règle générale H/2, minimum 3 mètres.

Repère 70

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:32

### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- Piscines : les piscines ne dépassant pas 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.
- ~~Terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives~~

Repère 71

Auteur inconnu  
24/05/2020 22:35

## Article II AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

## Article II AUa 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder ~~20%~~ **35 %** de la superficie totale de ladite unité foncière.

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture...), mais également les bassins de piscines.

Repère 72

Auteur inconnu  
15/06/2020 11:59

## Article II AUa 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à ~~8~~ **9** mètres au faîtage ~~ou 7 mètres en cas d'acrotère~~ **ce qui correspond à un étage sur rez-de-chaussée.**

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes.

Repère 73

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:34

## Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

Sont ~~également~~ interdits en façades sur rue les climatiseurs ~~non intégrés au parement de façades~~ et les antennes paraboliques.

Repère 74

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:37

### Les toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % par rapport à l'horizontale.

Elles seront exécutées en tuiles canal, de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Repère 75

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:40

Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

#### Les façades

Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux ou mortier bâtard. Sont interdits les enduits de finition dits « rustique » à grains grossiers.

Les menuiseries extérieures : leur teinte devra de préférence être en harmonie avec les couleurs des enduits habituels locaux.

Repère 76

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:42

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts de 0,50 m maximum surmontés ou non d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

#### Les extensions et les annexes

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ou rompre complètement par une architecture très moderne..

Repère 77

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:44

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

#### Constructions annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Repère 78

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:44

#### Déchets

Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Repère 79

Auteur inconnu  
22/01/2020 11:44

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

## Article II AUa 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre, exception faite pour les places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

- pour les constructions d'habitation :
  - par **lot logement** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (dont une place de parking non close), exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
  - par opération d'ensemble : en sus, 1 place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou en aire collective de stationnement) pour 2 logements **ou 2 terrains à bâtir**, non tenu compte des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les activités :
  - hôtels : une place de stationnement par chambre
  - commerces de détail : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente créée
  - bureaux **et services** : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

Repère 80

Auteur inconnu  
22/01/2020 14:59

Repère 81

Auteur inconnu  
22/01/2020 14:59

Repère 82

Auteur inconnu  
22/01/2020 14:59

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

### Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

### Article II AUa 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou remplacées par des plantations équivalentes.

Repère 83

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:14

50% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être conservés en espaces non imperméabilisés, de préférence enherbés et plantés d'essences locales.

**De plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) :**

Repère 84

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:16

10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privatifs) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

~~Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...).~~

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet arbre de haute tige pour 2 places ou d'arbustes d'emprise équivalente.

Repère 85

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:16

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...)

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Repère 86

Auteur inconnu  
22/04/2020 16:13

### Article II AUa 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

**SUPPRIMÉ**

## **CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone II AUb**

**Caractère de la zone** : La zone II AUb est une zone à vocation principale d'habitat, correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Bosquet, créée par délibération du Conseil Municipal de Junas en date du 23 juillet 2013.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

La zone II AUb est située :

- en zone d'aléa moyen retrait / gonflement des argiles.
- en zone de risque sismique de niveau faible (décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français).

### **Adaptations mineures :**

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## **Article II AUB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Toute construction ou utilisation du sol réalisée hors opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone II AUB, incompatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au dossier de PLU et ne respectant pas l'obligation de mixité sociale définie par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés par l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article II AUB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions en zone II AUB :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales, d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve :
  - de faire partie intégrante d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AUB;
  - d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au dossier de PLU ;
  - de ne pas excéder une surface de plancher totale de 18 000 m ;



- que le programme global de logements de l'opération comporte au minimum 25% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en « accession abordable » à la propriété.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou aux ouvrages de gestion hydraulique (noues, bassins d'écroulement et de rétention des eaux pluviales...).
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AUB et sous réserve de justification technique.

## Article II AUB 3 - Accès et voiries

### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucun accès direct individuel direct ne sera autorisé sur la RD 140.

Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

Repère 87

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:20

### 2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. L'aménagement de la zone doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et permettant, le cas échéant, le retournement aisé des véhicules de collecte des déchets.

## Article II AUB 4 – Desserte par les réseaux

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

### **2) Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### **3) Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines (eaux vannes et ménagères) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements au réseau devront être conformes au règlement d'assainissement de la commune.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### **3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés des rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines.

### **4) Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les dispositifs compensatoires à l'imperméabilisation seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de la zone, sur la base d'un volume de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Ils devront prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération et traités en espaces verts, aires de jeux....

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Il est par ailleurs précisé que les fossés de la RD 140 ne devront pas constituer les exutoires des bassins de rétention, sauf autorisation de l'administration départementale.

## 5) Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

## 6) Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

## Article II AUB 5 – Caractéristiques des terrains

Néant

## Article II AUB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, exceptions faites.~~

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies ou de ces emprises publiques; ce recul s'entend hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur..

### Cas particuliers :

~~– le long de la RD 140 de part et d'autre de laquelle les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie; ce recul s'entend hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.~~

- pour les piscines : les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces règles de recul ne s'imposent toutefois pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri ou locaux conteneurs à déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## Article II AUB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Non réglementé à l'exception des~~ Pour les limites séparatives correspondant aux limites de la zone II AUB, ~~le long desquelles~~ les constructions devront obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m.

Pour les limites entre lots, sauf indications contraires sur les documents graphiques, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2- minimum 3 mètres).

Repère 88

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:21

Repère 89

Auteur inconnu  
23/04/2020 16:29

Les bassins des piscines devront en outre être implantés en recul minimum de 1,00 m des limites séparatives.

### **Article II AUB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article II AUB 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article II AUB 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voirie au droit du lot.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### **Hauteur maximale**

7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère et au plus 2 niveaux (R+1).

### **Article II AUB 11 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Principes généraux**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

#### **Toiture**

Sont autorisées :

- les toitures en pente couvertes en tuiles canal ou similaire, de pente comprise entre 25 et 30% au-dessus de l'horizontale, dans les tons ocre ou paille.
- les toitures-terrasses partielles ou couvrant la totalité de la surface de la construction.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture et auvent à condition d'être intégrés à la conception architecturale du bâtiment.

#### **Façades**

Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin, sans disproportion qualitative entre elles.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés de construction, les briques creuses, etc.

L'aspect, les matériaux et les couleurs de façades seront précisés par le cahier des charges architecturales de la Zone d'Aménagement Concerté du Bosquet.

#### **Clôtures en limite du domaine public**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Tout matériau d'imitation tels que fausse haie, faux végétaux est rigoureusement interdit.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives sont laissées libres, sous réserve d'une hauteur maximale totale de 1,80 m.

#### **Constructions annexes**

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin et la même écriture architecturale que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

#### **Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres**

Les antennes de façade, paraboles et groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche existant ou à créer ; ils ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère du lieu.

Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture ou au muret technique en cas de clôture grillage, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

#### **Équipements publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article II AUB 12 – Stationnement**

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- deux places de stationnement ou de garage au moins par logement, dont une non close sur voie, exception faite des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.
- une place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou aire collective de stationnement) pour 2 logements du programme de la zone, hors logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination de bureau ou commerces

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher du commerce ou bureau et a minima 1 place de stationnement par local commercial ou bureau créé.

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

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

## **Article II AUB 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

20% au moins de la superficie totale de la zone II AUB doivent être traités en espaces plantés publics, ce pourcentage incluant la coulée verte, les espaces verts publics et les bassins de rétention paysagers, hors espaces verts privés.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront traités en espaces paysagers publics.

Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de terrain ; les stationnements longitudinaux seront accompagnés de plantations arborées ou arbustives (parallèles aux places de stationnement ou alternées avec celles-ci).

Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères du quartier et adaptées au climat méditerranéen ; les essences locales doivent être privilégiées ; la liste en sera précisée par le cahier des charges architecturales de la Zone d'Aménagement Concerté du Bosquet.

#### **Article II AUb 14 – Performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) sous réserve d'une bonne intégration au paysage naturel et urbain.

#### **Article II AUb 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone II AUc

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitat, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires **à la charge du constructeur ou de l'aménageur.**

Repère 90

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:26

### Adaptations mineures :

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- 

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



## Article II AUc 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAUc 2
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination artisanale.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements à l'exception de ceux visés à article AUc 2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes **de plus de dix unités.**
- Les carrières.

Repère 91

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:30

## Article II AUc 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements ou les exhaussements nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les constructions et extensions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces si les voies d'accès et les réseaux ont été réalisés ou s'ils sont inclus dans le projet d'aménagement en dimensions et en capacités suffisantes et adaptées.

Repère 92

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:30

Repère 93

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:30

- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IIAUc. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

L'autorisation d'urbanisme est conditionnée, le cas échéant, à l'avis du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

#### Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et qui vient à être détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### Article II AUC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

#### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Pour être constructible, un terrain ou un lot doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.

Repère 94

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:45

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

Repère 95

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:45

#### 2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment). Toutes les voies publiques ou privées devront être ouvertes à la circulation publique.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières ; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du SDIS.

Repère 96

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:47

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toutes les nouvelles voies devront présenter :

- une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens,
- un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,
- un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.

## Article II AUC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et avis du service de prévision du SDIS 30.

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Repère 97

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:48

### 2) Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement (filière : tranchées d'assainissement), à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

### 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau, les eaux pluviales seront récupérées sur le terrain d'assiette de l'opération et évacuées vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas de création d'emprise au sol ou d'imperméabilisation des sols supérieure à 10 m<sup>2</sup> (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de

Repère 98

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:49

stationnement), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas d'opération d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), le dimensionnement et la réalisation de ces dispositifs se feront à l'échelle de l'opération.

Les passages privés, carrossables ou non, ou piétonniers, doivent être libérés des eaux de ruissellement évacuées vers un exutoire. Ces dispositifs devront retenir tous matériaux (terre, feuilles, etc ...) pour éviter leur déversement sur la voie ou dans les réseaux publics.

#### 4) Électricité – Téléphone

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible et en aucun cas pour les opérations d'ensemble.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

#### Article II AUc 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

**SUPPRIME**

#### Article II AUc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies ou de ces emprises publiques.

~~Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.~~

#### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- Piscines : Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Article II AUc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins

Repère 99

Auteur inconnu  
22/01/2020 15:51

Repère 100

Auteur inconnu  
23/01/2020 08:55

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Repère 101

Auteur inconnu  
23/01/2020 08:56

L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de constructions qui n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale, sous réserve que la somme des longueurs des différentes constructions implantées sur une même limite séparative n'excède pas 10 m
- lorsque les constructions édifiées sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelées en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et de la longueur des façades en limite (2/3 minimum de façade commune).
- dans le cadre des opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), à l'exception des limites d'emprise du terrain sur laquelle est réalisée ladite opération le long desquelles s'appliquera la règle générale H/2, minimum 3 mètres.

Repère 102

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:02

#### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- Piscines : les piscines ne dépassant pas 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.
- Terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives

Repère 103

Auteur inconnu  
24/05/2020 23:02

#### Article II AUC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

#### Article II AUC 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder 20% de la superficie totale de ladite unité foncière.

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture...), mais également les bassins de piscines.

#### Article II AUC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 8 mètres au faîtage **ou 6 mètres en cas d'acrotère** ~~ce qui correspond à un étage sur rez-de-chaussée.~~

Repère 104

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:03

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes.

## Article II AUC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

Sont ~~également~~ interdits en façades sur rue les climatiseurs ~~non intégrés au parement de façades~~ et les antennes paraboliques.

Repère 105

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:12

### Les toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % par rapport à l'horizontale.

Elles seront exécutées en tuiles canal, de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % ~~de l'emprise de la construction~~ des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Repère 106

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:13

**Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).**

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

### Les façades

Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux ou mortier bâtard. Sont interdits les enduits de finition dits « rustique » à grains grossiers.

Les menuiseries extérieures : leur teinte devra de préférence être en harmonie avec les **couleurs des enduits habituelles locales.**

Repère 107

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:14

### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts de 0,50 m maximum surmontés ou non d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

### **Les extensions et les annexes**

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant **ou rompre complètement par une architecture très moderne..**

Repère 108

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:14

**Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.**

### **Constructions annexes**

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Repère 109

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:14

### **Déchets**

Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Repère 110

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:15

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

## **Article II AUC 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

### Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre, exception faite pour les places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

- pour les constructions d'habitation :
  - par **lot logement** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (dont une place de parking non close), exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
  - par opération d'ensemble : en sus, 1 place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou en aire collective de stationnement) pour 2 logements **ou 2 terrains à bâtir**, non tenu compte des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- **pour les activités :**
  - **hôtels** : une place de stationnement par chambre
  - **commerces de détail** : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente créée
  - **bureaux et services** : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

Repère 111

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:20

Repère 112

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:20

Repère 113

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:21

#### **Modalités d'application :**

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

#### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.



## Article II AUc 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou remplacées par des plantations équivalentes.

Repère 114

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:27

50% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être conservés en espaces non imperméabilisés, de préférence enherbés et plantés d'essences locales.

De plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) :

Repère 115

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:27

10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privatifs) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou d'arbustes d'emprise équivalente.

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...)

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

## Article II AUc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIMÉ

## CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone II AUd

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitat, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires **à la charge du constructeur ou de l'aménageur.**

### Adaptations mineures :

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- 

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## Article II AUd 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article IIAUd 2
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination artisanale.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements à l'exception de ceux visés à article AUd 2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes **de plus de dix unités**
- Les carrières.

Repère 117

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:44

## Article IIAUd 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les affouillements ou les exhaussements nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- **Les constructions et extensions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces si les voies d'accès et les réseaux ont été réalisés ou s'ils sont inclus dans le projet d'aménagement en dimensions et en capacités suffisantes et adaptées.**
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même

Repère 118

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:45

Repère 119

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:45

si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IIAUc. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

L'autorisation d'urbanisme est conditionnée, le cas échéant, à l'avis du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et qui vient à être détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

## **Article II AUD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Pour être constructible, un terrain ou un lot doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.

Repère 120

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:46

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

**Hors et en agglomération**, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

Repère 121

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:46

### **2) Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Toutes les voies publiques ou privées devront être ouvertes à la circulation publique.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières ; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du SDIS.

Repère 122

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:47

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toutes les nouvelles voies devront présenter :

- une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens,
- un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,
- un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.

#### Article IIAUd 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et avis du service de prévision du SDIS 30.

##### 1) Eau potable

Toute construction ou installation ~~nouvelle~~ nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Repère 123

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:47

##### 2) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

##### 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau, les eaux pluviales seront récupérées sur le terrain d'assiette de l'opération et évacuées vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas de création d'emprise au sol ou d'imperméabilisation des sols **supérieure à 10 m<sup>2</sup>** (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Repère 124

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:48

En cas d'opération d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), le dimensionnement et la réalisation de ces dispositifs se feront à l'échelle de l'opération.

Repère 125

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:48

Les passages privés, carrossables ou non, ou piétonniers, doivent être libérés des eaux de ruissellement évacuées vers un exutoire. Ces dispositifs devront retenir tous matériaux (terre, feuilles, etc ...) pour éviter leur déversement sur la voie ou dans les réseaux publics.

#### 4) Électricité – Téléphone

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible et en aucun cas pour les opérations d'ensemble.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

#### Article IIAUD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

**SUPPRIME**

#### Article II AUD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies ou de ces emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Repère 126

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:48

#### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- **Cas particulier des** Piscines : Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus 50 cm par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Repère 127

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:50

#### Article II AUD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Repère 128

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:51

L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de constructions qui n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale, sous réserve que la somme des longueurs des différentes constructions implantées sur une même limite séparative n'excède pas 10 m
- lorsque les constructions édifiées sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelées en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et de la longueur des façades en limite (2/3 minimum de façade commune).
- dans le cadre des opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), à l'exception des limites d'emprise du terrain sur laquelle est réalisée ladite opération le long desquelles s'appliquera la règle générale H/2, minimum 3 mètres.

Repère 129

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:51

#### Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- Piscines : les piscines ne dépassant pas 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.
- Terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives

Repère 130

Auteur inconnu  
24/05/2020 23:07

#### **Article II AUd 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

#### **Article II AUd 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions situées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de ladite unité foncière.

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture...), mais également les bassins de piscines.

#### **Article II AUd 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 8 mètres au faîtage ou 6 mètres en cas d'acrotère ce qui correspond à un étage sur rez-de-chaussée.

Repère 131

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:51

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes.

## Article II AUD 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

Sont également interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.

Repère 132

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:52

### Les toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % par rapport à l'horizontale.

Elles seront exécutées en tuiles canal, de la teinte traditionnelle du pays.

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Repère 133

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:53

Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

### Les façades



Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux ou mortier bâtard. Sont interdits les enduits de finition dits « rustique » à grains grossiers.

Les menuiseries extérieures : leur teinte devra de préférence être en harmonie avec les couleurs des enduits habituels locaux.

#### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts de 0,50 m maximum surmontés ou non d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

#### **Les extensions et les annexes**

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ou rompre complètement par une architecture très moderne..

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

#### **Constructions annexes**

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

#### **Déchets**

Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Repère 134

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:53

Repère 135

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:54

Repère 136

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:54

Repère 137

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:54

## **Article II AUd 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre, exception faite pour les places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

- pour les constructions d'habitation :
  - par **lot logement** : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (dont une place de parking non close), exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
  - par opération d'ensemble : en sus, 1 place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou en aire collective de stationnement) pour 2 logements **ou 2 terrains à bâtir**, non tenu compte des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- **pour les activités :**
  - **hôtels** : une place de stationnement par chambre
  - **commerces de détail** : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de vente créée
  - **bureaux et services** : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

Repère 139

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:55

Repère 140

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:55

#### **Modalités d'application :**

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

#### **Obligations en matière de stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

#### **Article II A Ud 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou remplacées par des plantations équivalentes.

Repère 141

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:57

40% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être conservés en espaces non imperméabilisés, de préférence enherbés et plantés d'essences locales.

**De plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) :**

Repère 142

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:58

10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privés) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou d'arbustes d'emprise équivalente.

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...)

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Repère 143

Auteur inconnu  
24/05/2020 23:10

## Article II AUd 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIME



## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## **CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone A**

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation ou utilisation des sols non directement nécessaire à ce type d'activités. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone agricole comporte un secteur de carrière et un secteur inondable.

### **Adaptations mineures :**

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article A2.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitat, sauf conditions précisées à l'article A 2
- Les constructions nouvelles de bureaux, industriel et d'entrepôts, de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements à l'exception de ceux visés à l'article A2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de dix unités.
- Les carrières, hors secteur porté au plan de zonage
- Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante situées à moins de 10 m de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.

Repère 144

Auteur inconnu  
24/05/2020 23:46

Repère 145

Auteur inconnu  
24/05/2020 23:48

Repère 146

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:59

Repère 147

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:59

De plus, dans les zones inondables délimitées aux plans de zonage du PLU, sont interdits:

- Les constructions nouvelles.
- Les extensions de construction existante située à moins de 10 m de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.
- Les créations ou extensions d'établissements nécessaires à la gestion de la crise en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations.
- Le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation du risque.
- Les extensions des bâtiments d'habitation liée à l'agriculture existants supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) et les extensions des bâtiments agricoles existants supérieures à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document).



- La création d'ouverture en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0,5 m de haut.
- La création de surface habitable pour les locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés au-dessous de la côte de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80m).
- La création de clôtures non transparente aux écoulements.

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

Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante (dont les serres). Elles seront édifiées dans un rayon de 80 m autour du bâtiment principal du siège de l'exploitation existant à la date d'approbation de la seconde révision du POS valant élaboration du PLU.
- La création d'un nouveau siège d'exploitation agricole. Les extensions et les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la limite d'un logement par exploitation et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation au total. Dans ce cas, les bâtiments d'exploitation (dont les serres) devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être édifiés en continuité du bâtiment d'exploitation.
- Les extensions et l'aménagement des constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Les annexes des bâtiments d'habitation (piscine, abri piscine, garage etc). Elles devront se trouver en tout point à 80 m au plus du logement, sauf justifications techniques.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans après sinistre, dans la limite de la surface de plancher.
- Dans le cadre d'exploitations agricoles constituées, la création de gîtes ruraux et chambres d'hôtes réalisés dans le volume des bâtiments d'exploitation existants, à condition que ces installations restent une activité annexe à l'activité agricole.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage par une étoile, sans augmentation de la surface de plancher et dans le respect de leurs caractéristiques architecturales ; les destinations autorisées sont les suivantes : hébergement hôtelier et assimilé (gîtes et chambres d'hôtes), salle de réception et de réunion.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole et à la transformation des produits de l'exploitation, dans le respect des règles d'implantation fixées par la réglementation en vigueur.
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Repère 148

Auteur inconnu  
23/01/2020 10:41

Repère 149

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:03

Repère 150

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:03

Repère 151

Auteur inconnu  
22/04/2020 17:09

Repère 152

Auteur inconnu  
22/04/2020 17:05

- les déblais /remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale).

- La restauration dans leur volume et sans changement d'affectation des bâtiments existants

Repère 153

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:12

#### De plus dans le secteur des carrières :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour réduire au maximum les atteintes à l'environnement et sous réserve de la remise en état des lieux après exploitation.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration directement liées à l'exploitation des carrières.

#### En outre, les constructions et utilisations du sol autorisées en zone A ci-avant sont soumises aux conditions suivantes dans les zones inondables délimitées aux plans de zonage du PLU :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Le changement de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) et les extensions des bâtiments d'activités existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les locaux annexes tels que garage, appentis, abri piscines sous réserve que leur emprise soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence).

- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les serres nécessaires à l'activité agricole sous réserve:
  - Que la largeur n'excède pas 18m,
  - Que la plus grande dimension soit dans le sens du courant,
  - Qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues,
  - Qu'un espace minimal de 7 m soit créé de façon à séparer les serres dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant). Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour protéger les corps flottants.
- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m).
- Les aires de stationnements non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol.
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

De façon générale, sur l'ensemble de la zone A, les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes sont en outre conditionnées à l'avis favorable du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

La constructibilité des terrains est en outre conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre de points d'eau;
- une superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

### Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

#### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.

Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

Lorsque le terrain est riverain de 2 voies, l'accès sur l'une d'elles peut être interdit.

#### 2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toutes les nouvelles voies devront présenter :

- une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens,
- un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,
- un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.

Repère 155

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:22

Repère 155

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:22

Repère 156

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:22

Repère 157

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:31

## Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et avis du service de prévision du SDIS 30.

### 1) Eau potable

Toute construction ou installation ~~nouvelle~~ nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Repère 158

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:33

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

### 2) Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

### 3) Eaux pluviales

En l'absence de réseau pluvial, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

En l'absence de réseau ~~d'eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau~~, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation ~~directe sans stagnation~~ vers un déversoir approprié.

Repère 159

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:33

En cas de création de surface imperméabilisée supérieure à 10 m<sup>2</sup> (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### 4) Électricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

## Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

SUPPRIME

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 140,
- 15 m de l'axe de la RD 12,
- 15 m de l'axe de la RD 105,
- 15 m de la voie verte Caveirac-Sommières,

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 10 m de l'axe de ces voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe du ruisseau des Gamenteilles.

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Repère 160

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:37

Repère 161

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:37

## Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H minimum 4 mètres).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe du ruisseau des Gamenteilles.

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

Repère 162

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:50

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

Non réglementé

## Article A 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Les annexes à l'habitation seront limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise par type d'annexe (abri de jardin, garage, bassin de piscine etc )

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture....), mais également les bassins de piscines.

Repère 162 bis

Auteur inconnu  
25/09/2020 15:32

## Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux et terrassement est fixée à 9 mètres au faîtage.

Les annexes à l'habitation seront limitées à un rez de chaussée, soit 3m au faîtage.

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

Repère 162 ter

Auteur inconnu  
25/09/2020 15:32

## Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes notamment Les travaux sur « les mazets » (bâtiment agricole en pierre servant à abriter les animaux et le matériel agricole) ou les « capitelles » (cabane agricole en pierre sèche, c'est-à-dire sans mortier, servant autrefois d'abri temporaire pour les éleveurs, à leurs outils et à leurs produits agricoles) doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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

L'extension des constructions devra s'inspirer des recommandations architecturales définies en annexe au présent règlement.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. A cet effet, il est rappelé qu'une palette de couleurs est à la disposition des constructeurs en mairie.

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

Les constructions nouvelles admises à l'article A 11 2 devront satisfaire aux obligations suivantes :

- Leur implantation devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant.
- Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée de manière à éliminer tout effet de bute artificielle.
- Les logements devront être édifiés dans un rayon de 80 mètres autour du bâtiment principal du siège de l'exploitation.
- La couverture des bâtiments sera réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel dites « tuiles rondes » ou « tuiles canal » de teinte claire vieillies. Les teintes rouges sont à exclure. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Repère 163

Auteur inconnu  
23/04/2020 17:32

Repère 164

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:53

Repère 165

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:53

Repère 166

Auteur inconnu  
23/01/2020 11:56

- Le procédé par pose de « tuiles canal » sur plaques de fibrociment est autorisé (type canalite, ondulite, bardenite, etc...).
- L'emploi de la pierre du pays est recommandé sur les façades perceptibles depuis l'espace public.
- Les enduits extérieurs seront exécutés au mortier de chaux, ton pierre de pays.
- Les menuiseries en bois seront laissées dans leur teinte naturelle en harmonie avec la couleur des enduits ou bien peintes suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Les menuiseries en aluminium seront de ton bronze. Les menuiseries extérieures : leur teinte devra être en harmonie avec les habitudes locales.
- Les barreaudages de protection des fenêtres seront d'un dessin sobre à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau et peints d'un ton soutenu.

Repère 167

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:07

En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs afin de laisser circuler la petite faune, seuls les grilles rigides et les grillages dont la maille est supérieure à 10x10cm sont tolérés. Dans tous les cas, elles devront être le plus discrètes possible. Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ». Les clôtures devront être doublées de haies vives côté rue, avec un recul de 2m (essences régionales variées, de hauteur diverse ; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).

Repère 168

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:08

#### Article A 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les activités :
  - hôtels et gîtes : une place de stationnement par chambre
  - commerces : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - bureaux et services : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Repère 169

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:16

#### Article A 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs

Les structures existantes des chemins, fossés, talus et terrasses naturelles seront entretenues ou préservées afin de préserver ce patrimoine local qui a une fonction économique et une valeur paysagère (traces de l'histoire des micro-paysages communaux).

Les clôtures devront être végétales et composées de haies vives (essences, régionales variées, de hauteur diverse ; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).

Repère 170

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:16

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire ne permet ou remplacées par des plantations équivalentes.

Repère 171

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:16

**Article A 14 – Coefficient d’Occupation du Sol**

SUPPRIME





## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone N

**Caractère de la zone** : La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle comprend huit secteurs distincts :

Des secteurs N1, N2, N3, N4 et N5 à l'intérieur desquels sont seules autorisées les extensions limitées des constructions existantes ; ces 5 secteurs sont classés selon le type de filières d'assainissement préconisé.

Deux secteurs Nt3 correspondant à des terrains de camping existant pouvant accueillir des occupations et utilisations du sol liées aux terrains de campings.

Des secteurs réservés à l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Ne pour le stade,
- Na pour la station d'épuration.

Par ailleurs, la zone naturelle est en partie soumise au risque d'inondation

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

## Article N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N, tous secteurs et zones inondables confondus, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations suivantes, sauf conditions précisées à l'article N2:

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier, de bureaux, exceptions faites en secteurs N1, N2, N3, N4 et N5 dans les conditions définies par l'article 2 ci-après ;
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière, industrielle, commerciale et d'artisanat, exceptions faites en secteurs N1, N2, N3, N4 et N5 dans les conditions définies par l'article 2 ci-après ;
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping, exception faite en secteur Nt3 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, exception faite en secteur Nt3;
- Les villages de vacances classés en hébergement léger, exception faite en secteur Nt3 ;
- Les habitations légères de loisirs, exception faite en secteur Nt3 ;
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de **caravanes de plus de 10 unités.**
- la destruction des ouvrages constitués par les capitelles (architecture patrimoniale)
- Les aires de jeux et de sports.
- Les carrières.
- **Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante situées à moins de 10 m de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.**

Repère 172

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:22

Repère 173

Auteur inconnu  
23/01/2020 09:59

De plus, dans les zones inondables (sauf aléa résiduel) sont interdits :

- Les constructions nouvelles.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations.
- Le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation du risque.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieures à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document).
- La création d'ouverture en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0,5 m de haut
- La création de surface habitable pour les locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés au-dessous de la côte de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements.

De plus dans la zone inondable d'aléa résiduel, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à l'exclusion de celles citées à l'article suivant.
- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau ou d'un fossé cadastré.
- Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés par une inondation.
- Les changements de destination des constructions conduisant à la création de logements.

- La création de clôtures non transparentes aux écoulements.
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets.
- Les dépôts et stockage de produits dangereux et polluants.
- Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

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

Sur l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus, sont autorisées sous conditions les formes d'utilisations et d'occupations suivantes :

- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- La restauration dans leur volume et sans changement d'affectation des bâtiments existants (~~mazets ou capitelles~~) cadastrés ou non lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments.
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- les déblais /remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale).

### En secteur N1, N2, N3, N4 et N5, sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 2<sup>ème</sup> révision du POS valant élaboration du PLU, ayant une surface de plancher d'au moins 70 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la 2<sup>ème</sup> révision du POS valant élaboration du PLU ayant une surface de plancher d'au moins 70 100 m<sup>2</sup> en vue de la création de restaurant, d'hôtellerie, de gîtes ou de chambres d'hôtes.
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes - piscines - abris (pour voiture ou autre) liées à une habitation existante, celles-ci devront se trouver entièrement dans la zone autorisée.
- L'extension des constructions d'activités existantes à la date d'approbation de la 2<sup>ème</sup> révision du POS valant élaboration du PLU, dans la limite de 100 % de la surface de plancher existante à cette même date.
- ~~La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.~~

Repère 174

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:27

Repère 175

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:29

Repère 176

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:29

Repère 177

Auteur inconnu  
23/01/2020 12:30

Repère 178

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:14

Repère 179

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:16

La restauration dans leur volume et sans changement d'affectation des bâtiments existants (mazets ou capitelles) cadastrés ou non.

Repère 180

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:17

**En outre, les constructions et utilisations du sol autorisées ci-avant sont soumises aux conditions suivantes dans les zones inondables délimitées aux plans de zonage du PLU :**

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Le changement de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) et les extensions des bâtiments d'activités existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les locaux annexes tels que garage, appentis, abri piscines sous réserve que leur emprise soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence).
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m).
- Les aires de stationnements non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol.
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.
- Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la côte de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensibles à l'inondation et les réseaux électriques descendants.

Dans les secteurs Nt3, sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 2<sup>ème</sup> révision du POS valant élaboration du PLU, ayant une surface de plancher d'au moins ~~70~~ 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement de terrains destinés à accueillir :
  - des campings-caravanings,
  - des aires naturelles de camping,
  - des habitations légères de loisirs (H.L.L) conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement et dans les conditions prévues à l'article R ~~444.3 (a)~~ 111-37 et suivants du code de l'urbanisme.
  - Des résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement et dans les conditions prévues à l'article R 111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

La capacité d'accueil des terrains de campement-caravanage ne devra pas excéder ~~40~~ à 50 emplacements à l'hectare.

- une construction à usage d'habitat par zone si elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'accueil, la surveillance ou le gardiennage des établissements et si elles sont réalisées à l'intérieur du volume du bâtiment d'accueil du camping.

Dans le secteur Na, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la station d'épuration.

Dans les secteurs Ne, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'utilisation des équipements sportifs (vestiaires, local technique...).
- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), ainsi que la construction de service public ou d'intérêt collectif (bâtiment des services techniques, salle pour les associations), peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone Ne.

De façon générale, sur l'ensemble de la zone N, les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes autorisées ci-avant sont en outre conditionnées à l'avis favorable du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

La constructibilité des terrains est en outre conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre de points d'eau;
- une superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Repère 181

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:42

Repère 182

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:43

Repère 183

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:43

Repère 184

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:43

Repère 185

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:51



### Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant la circulation automobile et piétonne, l'accès et l'utilisation de matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules des services publics, conformément aux prescriptions du SDIS.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.

Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

Lorsque le terrain est riverain de 2 voies, l'accès sur l'une d'elles peut être interdit.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et le cas échéant aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets.

Les nouvelles voies devront présenter une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens.

Un trottoir doit être prévu sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80.

L'éclairage de la voirie doit répondre aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.

### Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et avis du service de prévision du SDIS 30.

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Repère 186

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:56

Repère 187

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:56

Repère 188

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:57

Repère 189

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:57

Repère 190

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:58

## 2) Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement notamment dans les secteurs :

- N1 : filières demandées filtre à sable vertical non drainé ou terre d'infiltration
- N2 : filière demandée terre d'infiltration
- N3 et Nt3 : filière demandée tranchées d'infiltration
- N4 : étude à la parcelle
- N5 : filière demandée : lit d'épandage

et aux prescriptions du SPANC.

## 3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation ~~directe sans stagnation~~ vers un déversoir approprié.

En cas de création de surface imperméabilisée supérieure à 10 m<sup>2</sup> (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les passages privés, carrossables ou non, ou piétonniers, doivent être libérés des eaux de ruissellement évacuées vers un exutoire. Ces dispositifs devront retenir tous matériaux (terre, feuilles, etc ...) pour éviter leur déversement sur la voie ou dans les réseaux publics.

## 4) Électricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

## Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

SUPPRIME

Repère 191

Auteur inconnu  
23/01/2020 13:59

Repère 192

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:01

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de:

- 15 m de l'axe de la RD 140,
- 15 m de l'axe de la RD 12,
- 15 m de l'axe de la RD 105,
- 15 m de l'axe de la voie verte Caveirac-Sommières,

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 10 m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe du ruisseau des Gamenteilles.

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

Repère 193

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:06

Repère 194

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:06

Repère 195

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:06

## Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H- minimum 4 mètres).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe du ruisseau des Gamenteilles.

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

Repère 196

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:09

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

## Article N 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Les annexes à l'habitation seront limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise par type d'annexe (abri de jardin, garage, bassin de piscine etc )

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol

Repère 196 bis

Auteur inconnu  
25/09/2020 16:04

les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture...), mais également les bassins de piscines.

#### Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux et terrassement est fixée à 7 m au faîtage; en cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

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

Les annexes à l'habitation seront limitées à un rez de chaussée, soit 3m au faîtage.

Repère 196 ter

Auteur inconnu  
28/09/2020 09:12

#### Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes notamment Les travaux sur « les mazets » (bâtiment agricole en pierre servant à abriter les animaux et le matériel agricole) ou les « capitelles » (cabane agricole en pierre sèche, c'est-à-dire sans mortier, servant autrefois d'abri temporaire pour les éleveurs, à leurs outils et à leurs produits agricoles) doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Repère 197

Auteur inconnu  
23/04/2020 15:25

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

Les habitats de loisirs à l'intérieur d'un camping régulièrement créé ne sont pas soumis à l'application des règles esthétiques du présent article.

Repère 198

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:13

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. A cet effet, il est rappelé qu'une palette de couleurs est à la disposition des constructeurs en mairie.

Repère 199

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:13

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

#### Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est imposé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés. Sont également interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.

### **Les toitures**

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % par rapport à l'horizontale

La couverture des bâtiments sera réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel dites « tuiles rondes » ou « tuiles canal » de teinte claire vieillies. Les teintes rouges sont à exclure. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Le procédé par pose de « tuiles canal » sur plaques de fibrociment est autorisé (type canalite, ondulite, bardenite, etc...).

Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Repère 200

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:16

Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

### **Les façades**

Les percements : de façon générale, les baies ils doivent être à dominante verticale plus haut que large, les pleins de la façade doivent être plus importants que les vides; une dégressivité des dimensions des baies percements, du bas vers le haut de la façade devra être respectée. Seuls les portails des garages pourront être plus large que haut.

Repère 201

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:22

Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux ou mortier bâtard. Sont à éviter les enduits de finition dits « rustique » à grains grossiers.

Les menuiseries extérieures : elles seront d'une teinte peintes de préférence en harmonie avec les couleurs des enduits habitudes locales.

L'emploi de la pierre du pays est recommandé sur les façades perceptibles depuis l'espace public

Les barreaudages de protection des fenêtres seront d'un dessin sobre à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau et peints d'un ton soutenu.

### **Les clôtures**

En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs afin de laisser circuler la petite faune, seuls les grilles rigides et les grillages dont la maille est supérieure à 10x10cm sont tolérés. Dans tous les cas, elles devront être le plus discrètes possible. Les clôtures maçonnées sont interdites sauf en agglomération le long de la route départementale si l'unité territoriale donne un avis favorable et dans la limite de 1m80 de hauteur, sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ». Les clôtures devront être doublées de haies vives côté chemin, avec un recul de 2m sauf en agglomération, en cas d'impossibilité technique, ou en cas

Repère 202

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:22

d'incompatibilité avec la sécurité routière (essences régionales variées, de hauteur diverse; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).

### **Les extensions et les annexes**

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant, ou rompre complètement par une architecture très moderne.

Repère 203

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:25

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### **Article N 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les activités :
  - hôtels et gîtes : une place de stationnement par chambre
  - commerces : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - bureaux et services : 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Repère 204

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:27

### **Article N 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs**

Dans les secteurs Nt 3, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les structures existantes des chemins, fossés, talus et terrasses naturelles seront entretenues ou préservées afin de préserver ce patrimoine local qui a une fonction économique et une valeur paysagère (traces de l'histoire des micros-paysages communaux).

Les clôtures devront être végétales et composées de haies vives (essences, régionales variées, de hauteur diverse; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).

Repère 205

Auteur inconnu  
23/01/2020 14:28

### **Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

SUPPRIME