



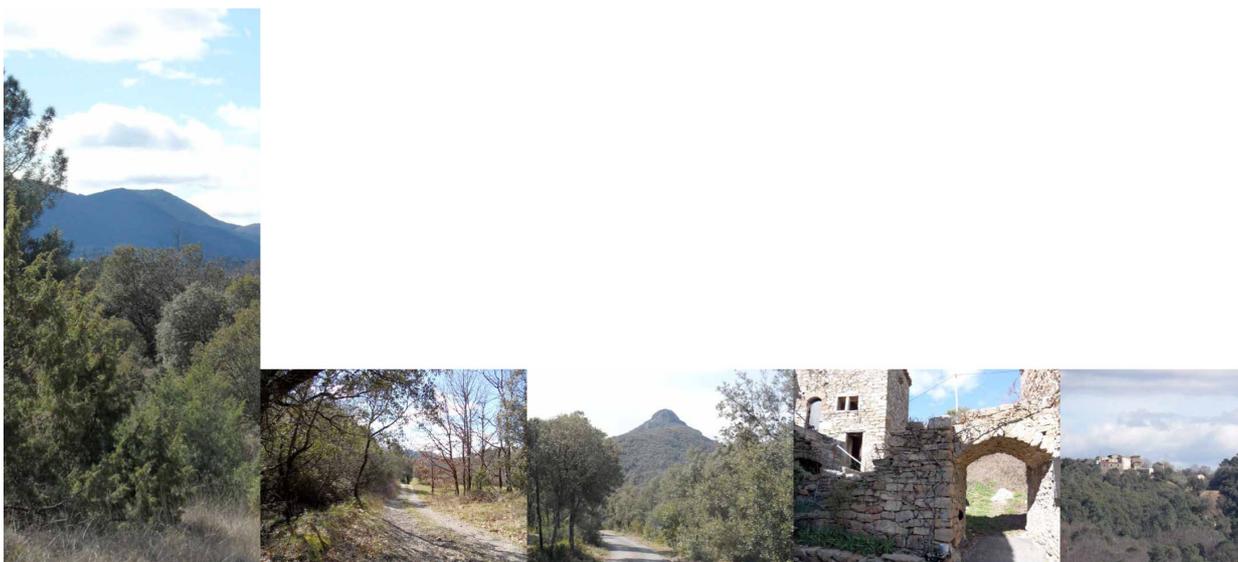
Département du GARD
Commune de **MONOBLET**

PLAN LOCAL D'URBANISME

3eme Modification

REGLEMENT

Document approuvé par DCM du 14/04/2015



3eme Modification			14-04-2015
2me Modification simplifiée	02.04.2010		21.01.2011
1 ^{me} Modification simplifiée	09.10.2009	/	02.04.2010
1 ^{ère} Révision simplifiée	03.07.2009	/	13.11.2009
REVISION POS-PLU	30.12.2002	20.02.2008	27.03.2009
1 ^{ère} Modification			19.12.1997
ELABORATION	29.09.1984	20.08.1994	31.08.1996
PROCEDURE	PRESCRIPTION	DELIBERATION arrétant le projet	APPROBATION



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE Ua	8
ZONE Ub	15
ZONE Uc	23
ZONE Ue	31
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
ZONE AUa	38
ZONE AUb	43
ZONE A	50
ZONE N	57
ZONE NI	64



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de **MONOBLET** tel que délimité sur le plan de zonage.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du POS de MONOBLET approuvé par délibération municipale du 31.08.1996, modifié par délibération du 19.12.1997.

2.2. Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.



ARTICLE 3 -COMPOSITION DU REGLEMENT

Le présent règlement concerne les règles d'application des zones suivantes :

a. Zones U

- zone Ua
- zone Ub
- zone Uc + secteur UCa (assainissement individuel autorisé)
- zone Ue (activités)

b. Zones AU

- zone AUa (fermée à l'urbanisation)
- zone AUb (ouverte à l'urbanisation)

c. Zones A

- + secteur Aa (soumis à des prescriptions spéciales autour du forage du Sollier)
- + secteur Ap (protection intégrale de l'agriculture)

d. Zones N

- + secteur Na (soumis à des prescriptions spéciales autour du forage du Sollier)
- + secteur Nh (construction limitée, autorisée sous conditions)
- + secteur Nr (zone inconstructible dû à la présence d'une ancienne carrière souterraine d'extraction de gypse quartier Pailhès)
- zone NI (équipement de loisirs et de plein air)

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le PLU (articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones) ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

la nature du sol

la configuration des parcelles

le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 -RAPPELS REGLEMENTAIRES

Certaines occupations ou utilisations du sol, réglementées par le présent P.L.U., sont soumises à des procédures particulières.

Ainsi :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 – R



441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-14 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs s'ils sont liés à une exploitation agricole sont soumis à autorisation (article R 443-6 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement est soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article R 130-1 et suivants)

La couleur des façades, volets et murs de clôture sont soumis à autorisation.

ARTICLE 6 -BATIMENTS SINISTRES

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment involontairement sinistré, autrement que par inondation, cette reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 7 -DISPOSITIONS DIVERSES

1) Ouvrages techniques

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (assainissement, gaz, électricité, télécommunications, eau potable, ouvrages pour la sécurité publique, etc.),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques,

Peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Il en est de même pour toutes les constructions, installations, exhaussement et affouillement des sols nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Toutefois, en ce qui concerne les secteurs à l'intérieur du périmètre de protection des sources thermales, est interdite la construction d'installation collective d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles. Les installations de stockage d'hydrocarbure (fuel) sont autorisées à condition qu'elles comprennent une cuvette de rétention.

2) Définition de l'emprise au sol.

L'emprise au sol d'un bâtiment est la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.



3) Dispositions générales applicables en zones inondables.

Quand les secteurs sont inondés par la crue de référence (quelle que soit la hauteur d'eau), les projets devront se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant (création de plancher refuge, ...) ou à des extensions très modérées en emprise (20 % pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles) et un calage au-dessus de la cote de référence des éventuelles surfaces habitables nouvelles.

En dehors des règles particulières propres à chaque zone suivant le type d'aléa auquel elle est soumise, les dispositions applicables en zones inondables doivent répondre aux règles communes suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre du à l'inondation, est interdite
- Les sous-sols sont interdits.

Les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur dans les emprises indiquées dans le tableau ci-dessous, devront avoir un recul minimum, de part et d'autre des berges, et ce en attendant les précisions qui résulteront de l'étude géomorphologique sur le Crespenou, le Conturby et la Valestalière notamment, de :

Nom du cours d'eau	Section concernée	Largeur franc bord (marge de recul)
Crespenou	Amont D133 Aval D133	20 m 50 m
Mas de Figuière	Amont D133 Aval D133	10 m 20 m
Russargues	Amont D133 Aval D133	10 m 20m
Valestalières	Amont Pont mas de Galary Aval Pont mas de Galary	10 m 20 m
Ribou		20 m
Garonne		10 m
Conturby		30 m
Autres ruisseaux et valats		10 m

Quelques recommandations.

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation.

1/ Dans le respect des règlements du plan local d'urbanisme et de la police des eaux. La police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer de respecter en particulier les règles suivantes :

- les constructions seront orientées dans le sens du courant ; -la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

2/ A travers la solidité conférée à leur construction.

3/ Dans l'agencement de leurs locaux (stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements sanitaires ou médico-sociaux comportant de l'hébergement, etc..).



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine, dense, ancienne où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre continu le long des voies.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale.



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

ARTICLE Ua 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'utilisations et occupations du sol présentant un caractère de nuisance et non compatibles avec le caractère de la vie urbaine ; notamment :

-Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

-Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme. Sauf ceux qui sont indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.

-Les dépôts de toutes natures

-Les constructions à usage industriel, non liée à l'agriculture.

-L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Toutefois, les installations classées, quel qu'en soit le régime auxquelles elles sont soumises, seront autorisées dans la mesure où l'activité exercée est compatible avec la vie urbaine.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait 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.

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

La création de voie, publique ou privée, ouverte à la circulation est soumise aux conditions minimum suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m.
- Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

a) Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) eau incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m³/h pendant 2 heures. Les bornes doivent être implantées à 200 mètres au maximum des bâtiments à défendre, par des voies praticables.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

b) Eaux pluviales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, autant que possible, en circuit urbain souterrain.

Le réseau de câbles torsadés installés sur les façades sera cependant admis sur les immeubles existants chaque fois que l'architecture des façades permettra l'insertion discrète et harmonieuse des dits câbles.

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

Les mêmes règles seront appliquées pour les câbles téléphoniques.

4. Gaz.

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en façade.

ARTICLE Ua 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois la construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.



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

1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a) des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 3 mètres.

b) des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

2. Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1. ci dessus peuvent être accordées, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

La superficie des cours visées au paragraphe 1.a. pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE Ua 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse), avant extension ou agrandissement de ceux-ci. Cette hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit, mesurés à l'aplomb du terrain naturel côté aval des constructions, à condition d'adaptation à la pente avec décrochements successifs.

ARTICLE Ua 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

. le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

. les percements :

Les ouvertures, lorsque les constructions puisent dans le vocabulaire traditionnel régional, doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

. les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles, dites tuiles rondes ou tuiles canal ; les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation. La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, dans le respect d'une isochromie locale.

. les clôtures :

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

. annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.



ARTICLE Ua 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE Ua 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être paysagés.

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine moins dense où les constructions sont réalisées en ordre continu ou discontinu. Elle regroupe de multiples fonctions urbaines : habitat, services activités non nuisantes. Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.



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

ARTICLE Ub 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'utilisations et occupations du sol présentant un caractère de nuisance et non compatibles avec le caractère de la vie urbaine ; notamment :

-Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

-Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme. Sauf ceux qui sont indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.

- Les dépôts de toutes natures

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Toutefois, les installations classées, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises, seront autorisées dans la mesure où l'activité exercée est compatible avec la vie urbaine et le caractère de la zone.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute création d'accès sur le réseau routier départemental est soumise à autorisation préalable des services du Conseil Général qui pourra s'y opposer pour des raisons de sécurité routière ou imposer des aménagements ou regroupements qui seront à la charge du riverain.

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

La création de voie, publique ou privée, ouverte à la circulation est soumise aux conditions minimum suivantes:

- largeur minimale de chaussée : 4 m,

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE Ub 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

a) Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) eau incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m³/h pendant 2 heures. Les bornes doivent être implantées à 200 mètres au maximum des bâtiments à défendre, par des voies praticables.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

b) Eaux pluviales.

-Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe (gravitairement ou par relevage)

-Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

-En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux



pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et notamment, **en secteur inondable**, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100l/m² imperméabilisé, avec des rejets dans le milieu naturel de 7 l/seconde par hectare, selon préconisations de la MISE du Gard.-L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

-Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.

-Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, autant que possible, en circuit urbain souterrain.

Le réseau de câbles torsadés installés sur les façades sera cependant admis sur les immeubles existants chaque fois que l'architecture des façades permettra l'insertion discrète et harmonieuse des dits câbles.

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

Les mêmes règles seront appliquées pour les câbles téléphoniques.

4. Gaz.

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en façade.

ARTICLE Ub 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Le recul minimum des constructions nouvelles et portails est fixé comme suit :

-7 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

-6 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Le recul pourra être réduit :

-dans les secteurs de constructions existantes : sous réserve de compatibilité avec la bâti existant et les impératifs de sécurité.

-dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.

-dans les secteurs en pente pour les annexes, qui pourront être implantées à 2 m de l'alignement.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

-à l'extension des bâtiments existants des groupements bâtis d'architecture traditionnelle, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.



-aux clôtures légères.

4. Pour les opérations d'ensemble les dispositions suivantes sont à respecter :

-Voie de liaison d'intérêt général : aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de l'emprise des voies et à moins de 8 mètres de l'axe de ces voies.

-Voies de desserte interne des lotissements et groupe d'habitations : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul, par rapport aux axes drainant, de : cf. page 6 du présent règlement.

Hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de 15 m.

**ARTICLE Ub 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

A 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.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder la hauteur des bâtiments existants (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse), avant extension ou agrandissement de ceux-ci.

Cette hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

Pour les terrains en pente, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit, mesurés à l'aplomb du terrain naturel côté aval des constructions, à condition d'adaptation à la pente avec décrochements successifs.



ARTICLE Ub 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

. les clôtures :

-Dans les secteurs de bâti ancien, les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos enduits) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

-Dans les secteurs de constructions récentes et dans les secteurs où l'environnement naturel domine, les clôtures seront très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local.

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

. annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.

ARTICLE Ub 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Construction à usage d'habitation et "d'hébergement".

. 2 places de stationnement par logement.

Pour les travaux de réhabilitation/transformation sur les logements locatifs existants, bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 50 % de la SHON existante avant travaux.

Activités et Bureaux :

. Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Hôtel et restaurant :

. 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).



Etablissements commerciaux :

- . Une surface de stationnement au moins égale à 15 % de la surface de vente.

Equipements publics

- . Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser, les dites places.

ARTICLE Ub 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement devront être paysagés.

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un aménagement paysager avec des plantations d'essence régionale.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être conservées ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées (cette dernière prescription ne s'applique pas en bordure de zone boisée).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone Ub est de 0,60.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, qui recouvre une multiplicité de fonctions, où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre discontinu le long des voies.

Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.

Elle comprend :

- des secteurs **Uca**, dans les quartiers Les Mattètes, Le Puech Usclat et Les Tozères, Pailhès, Valestalière et Le Saule et Les Tourelles (ce dernier site est concerné par la modification simplifiée), dans lesquels l'assainissement individuel est autorisé sous conditions.
- un secteur **Ucb**, correspondant à une ancienne carrière souterraine d'extraction de gypses quartier Pailhès, dans lequel l'assainissement individuel est autorisé sous conditions et des règles constructibles sont à prendre en compte.



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

ARTICLE U_c 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et occupations du sol susceptibles de présenter une nuisance incompatible avec le caractère des lieux habités et notamment :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme. Sauf ceux qui sont indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.
- Les dépôts de toutes natures

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Toutefois, les installations classées, quel qu'en soit le régime auxquelles elles sont soumises, seront autorisées dans la mesure où l'activité exercée est compatible avec la vie urbaine et avec le caractère de la zone.

Dans le secteur U_{ca}: sont exclusivement autorisées les constructions à usage d'habitat. **Dans le secteur U_{cb}**: sont exclusivement autorisées les constructions à usage d'habitat. Ces constructions devront respecter les mesures préventives de mise en œuvre énumérées dans les conclusions du dossier de l'étude géologique faite en mai 2009 par le bureau d'étude Alpha Sol (intégrée au rapport de présentation).



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Toute création d'accès sur le réseau routier départemental est soumise à autorisation préalable des services du Conseil Général qui pourra s'y opposer pour des raisons de sécurité routière ou imposer des aménagements ou regroupements qui seront à la charge du riverain.

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

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

La création de voie, publique ou privée, ouverte à la circulation est soumise aux conditions minimum suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 4 m,

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE U_c 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau.

a) eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) eau incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m³/h pendant 2 heures. Les bornes doivent être implantées à 200 mètres au maximum des bâtiments à défendre, par des voies praticables.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

Dans les secteurs U_{ca} et U_{cb}, le dispositif d'assainissement individuel devra être conforme au zonage d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur ; la superficie minimale des parcelles sera celle définie dans le zonage d'assainissement communal. De plus, pour **le secteur U_{cb}**, les systèmes d'assainissement autonomes ne seront pas placés au droit des zones non constructibles (zone Nr), ils seront éloignés de



10m et implantés en aval de l'ouvrage, tout en respectant et protégeant les constructions voisines.

b) Eaux pluviales.

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe (gravitairement ou par relevage)
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et notamment, **en secteur inondable**, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100l/m² imperméabilisé, avec des rejets dans le milieu naturel de 7 l/seconde par hectare, selon préconisations de la MISE du Gard.
- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.
- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.
- **Dans le secteur Ucb**, les eaux de ruissellement et de toiture (eaux météorologiques) ne doivent pas s'infiltrer dans le sol. Chéneaux, caniveaux et drains doivent être envisagés. Les fossés autour de ces parcelles seront équipés de buses afin de réduire les eaux d'infiltrations.

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront réalisées, autant que possible, en circuit urbain souterrain.

Le réseau de câbles torsadés installés sur les façades sera cependant admis sur les immeubles existants chaque fois que l'architecture des façades permettra l'insertion discrète et harmonieuse des dits câbles.

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

Les mêmes règles seront appliquées pour les câbles téléphoniques.

4. Gaz.

L'alimentation en gaz devra être réalisée avec des tuyaux encastrés, non visibles en façade.



ARTICLE Uc 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs Uca et Ucb : non desservis par le réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des parcelles sera celle définie dans le schéma d'assainissement de la commune.

tranchée d'infiltration : 1200 m²

filtre à sable vertical non drainé : 1500 m²

filtre à sable vertical drainé : étude parcellaire spécifique avec un minimum de 2000 m²

ARTICLE Uc 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 1 Le recul minimum des constructions nouvelles et portails est fixé comme suit :
 - 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
 - 7 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

- 2 Le recul pourra être réduit : -dans les secteurs de constructions existantes : sous réserve de compatibilité avec la bâti existant et les impératifs de sécurité.
 - dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.
 - dans les secteurs en pente pour les annexes, qui pourront être implantées à 2 m de l'alignement.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
 - à l'extension des bâtiments existants des groupements bâtis d'architecture traditionnelle, dans la mesure où cette extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.
 - aux clôtures légères.

4. Pour les opérations d'ensemble les dispositions suivantes sont à respecter :
 - Voie de liaison d'intérêt général : aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres de l'emprise des voies et à moins de 8 mètres de l'axe de ces voies.
 - Voies de desserte interne des lotissements et groupe d'habitations : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul, par rapport aux axes drainant, de : cf. page 6 du présent règlement.

Hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de 15 m.



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

A 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.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, mesurée à partir du terrain naturel (et du point le plus haut pour les terrains en pente), en façade de bâtiment (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse) ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toiture.

Des adaptations à cette règle peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles, de services publics ou d'intérêt public.

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

ARTICLE Uc 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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



. les clôtures :

-Dans les secteurs de bâti ancien, les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos enduits) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

-Dans les secteurs de constructions récentes et dans les secteurs où l'environnement naturel domine, les clôtures seront très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local.

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

. annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.

ARTICLE U_c 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Construction à usage d'habitation et "d'hébergement".

. 2 places de stationnement par logement, dont 1 place en domaine privé non clos.

Pour les travaux de réhabilitation/transformation sur les logements locatifs existants, bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre (SHON) n'excède pas 50 % de la SHON existante avant travaux.

Activités et Bureaux :

. Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Hôtel et restaurant :

. 1 place par chambre ou pour 10 m² de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Etablissements commerciaux :

. Une surface de stationnement au moins égale à 15 % de la surface de vente.

Equipements publics

. Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.



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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser, les dites places.

ARTICLE U_c 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement devront être paysagés.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes devront être conservées ; en cas d'impossibilité, elles seront remplacées (cette dernière prescription ne s'applique pas en bordure de zone boisée).

Les opérations d'ensemble devront faire l'objet d'un aménagement paysager avec des plantations d'essence régionale.

Le défrichement est régi par le Code Forestier et nécessite une autorisation administrative de la D.D.A.F.

Prescriptions de protection incendie.

- Débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985).
- arbres : peu sensibles à la combustion, parterre nettoyé.
- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0,40.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

L'habitat y est limité aux seuls besoins des entreprises.



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

ARTICLE Ue 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article Ue 2.

- Les équipements sociaux dont la présence ne sont pas directement liés à l'activité de la zone.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping (article R 443-7 du Code de l'Urbanisme), les caravanes isolées soumises à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).
- La création de bâtiment d'élevage et de bâtiment à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions permanents
- Les champs de tir, stands de tir.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Toutes constructions et activités artisanales, petite industrie, commerciales, de bureaux ou de services et d'équipement collectif, susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas des dangers pour le voisinage et l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements à raison d'une seule par établissement. Dans tous les cas, il est recommandé (lorsque cela est compatible avec le type d'activité implanté), de réaliser des bâtiments en mitoyenneté avec les locaux de l'établissement.
- Les bureaux directement liés à la gestion des établissements.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 -ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait 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.

b) voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité de manière à ce que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi tour.

ARTICLE Ue 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

a) Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) eau incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m³/h pendant 2 heures. Les bornes doivent être implantées à 200 mètres au maximum des bâtiments à défendre, par des voies praticables.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.



b) Rejet des eaux industrielles.

Les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaire en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le réseau d'égouts pluviaux que si leur température est inférieure ou égale à 20°C.

c) Eaux pluviales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ue 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ue 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 m par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

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

A 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 5 mètres.

Dans le cas des constructions autorisées en limite séparative entraînant une mitoyenneté de bâtiment, il est exigé de réaliser un mur coupe feu.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public, lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.



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

Non réglementée.

Sauf motif de sécurité impliquant le respect d'implantation particulière.

ARTICLE Ue 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie du lot ou de la parcelle.

ARTICLE Ue 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée de l'épave du toit au sol naturel ne pourra excéder :
-6 mètres, en ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de commerces
-10 mètres, en ce qui concerne les bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux et d'activités diverses.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

ARTICLE Ue 11 -ASPECT EXTERIEUR

a) constructions.

Le permis de construire pourra être assorti de prescriptions d'aspect.

b) Tenue des parcelles.

Les bâtiments, les terrains (même s'ils sont utilisés pour des dépôts), doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

c) Clôtures.

-Les clôtures sur les voies, passages piétons, chemin rural et espaces libres, seront constituées de panneaux rigides à mailles rectangulaires et de poteaux en acier galvanisé, l'ensemble de couleur verte, elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive, la hauteur totale ne devra pas dépasser 2,50 mètres.

-Les clôtures en limite séparative seront mitoyennes et construites à frais communs, elles pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées soit :

- par un grillage doublé d'une haie vive.
- par un muret surmonté d'un grillage.
- par un mur enduit de part et d'autre.

d) Enseignes.

Les enseignes sur les constructions ne devront, **en aucun cas dépasser**, sur le plan vertical l'enveloppe du bâtiment.



ARTICLE Ue 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les établissements devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux parcs de stationnement réalisés dans la marge de reculement devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Réservation minimale :

- a) pour le personnel il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement de surface hors œuvre nette égale ou inférieure à 100 m².

ARTICLE Ue 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'ensemble des voies publiques ou privées à créer supportera des plantations d'alignement d'arbres à grand développement.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de stockage doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les aires de stationnement des voitures légères doivent recevoir un revêtement et comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 25 m², soit un arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à l'ensemble de la zone Ue est fixé à 0,50.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, insuffisamment équipée, réservée à un développement ultérieur à court terme, destiné à recevoir de l'habitat et des activités sans nuisance.

On la trouve :

-Quartier Montvoisin.

-Quartiers Pailhès, le Serre, Fabre et Redarès.

-Quartier Sous Valestalière, affectée à un laboratoire de phytothérapie, destiné au traitement et à la vente de plantes cultivées sur la propriété.

L'urbanisation de la zone devra s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'organisation cohérent et rationnel et les terrains devront être raccordés, d'une manière satisfaisante, à l'ensemble des réseaux et notamment au **réseau d'égout public** (*sauf quartier sous Valestalière dans lequel l'assainissement autonome est admis*).

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone **AUa** seront définies ultérieurement par voie de modification du P.L.U.



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

ARTICLE AUa 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article AUa 2 ci-dessous et notamment :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les élevages de toute nature, privés ou professionnels, et les constructions qui y sont liées.
- Les caravanes isolées et toute autre forme d'abri provisoire ;
- Les dépôts de toutes natures ; les affouillements et exhaussements de sols prévus à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme.

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

Sont autorisés (sauf pour la zone située quartier Sous Valestalière) :

-La restauration et l'extension des bâtiments existants, avec changement de destination en vue de l'habitat, ainsi que la construction d'annexe à ces bâtiments (garage, piscine, abri piscine).

-**quartier Sous Valestalière**, cette zone est affectée à un laboratoire de phytothérapie, destiné au traitement et à la vente de plantes cultivées sur la propriété.

Sont admis sous conditions:

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale ; ils doivent également respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

ARTICLE AUa 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Les extensions et les restaurations autorisées à l'article AUa 2 devront satisfaire à l'application de la réglementation en vigueur en matière d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées. L'évacuation des eaux traitées ou usées dans les fossés ou rivières est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

ARTICLE AUa 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.



ARTICLE AUa 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les extensions autorisées à l'article AUa 2, devront être implantées à au moins :

- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales ouvertes à la circulation publique, en respectant toutefois une marge de recul de 4m au moins à partir de la limite du domaine public.
- 15 m de l'axe des routes départementales.
- Quartier Sous Valestalière : 25 m de l'axe de la route départementale 39.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions et les restaurations autorisées à l'article AUa 2, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, mesurés de l'égout du toit au sol naturel.

En cas d'extension de bâtiment ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

ARTICLE AUa 11-ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains ou naturels.

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



Les constructions devront être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel.

ARTICLE AUa 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

ARTICLE AUa 13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement est régi par le Code Forestier et nécessite une autorisation administrative de la D.D.A.F.

Prescriptions de protection incendie.

-Débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985). -arbres : peu sensibles à la combustion, par terre nettoyé. -Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, insuffisamment équipée, réservée à un développement ultérieur à court terme, destiné à recevoir de l'habitat et des activités sans nuisances. On la trouve :

-Quartier Montvoisin, comprenant 2 secteurs :

-AUb1, pour lequel un Programme d'Aménagement d'Ensemble a été établi ;

-AUb2, soumis à un P.V.R.

-Quartier de Pailhès, comprenant un sous secteur.

-AUb3, destinés à l'urbanisation future du hameau de Pailhès. Ce secteur est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En ce sens, les aménagements futurs devront être compatibles avec les prescriptions et schéma d'ensemble détaillés dans la pièce n°3.

-Quartiers La Boissière et L'Aire.

L'urbanisation de la zone devra s'inscrire dans le cadre de schémas d'organisation cohérents et rationnels et les terrains devront être raccordés, d'une manière satisfaisante, à l'ensemble des réseaux.



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

ARTICLE AUb 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article AUb 2 ci-dessous.

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

Sont admis sous conditions:

Sous réserve de la réalisation préalable ou simultanée des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone et/ou induits par l'opération, sont admis :

1 Les opérations d'ensemble à usage d'habitations individuelles ou collectives (petits lotissements et groupement d'habitations). La superficie minimale nécessaire à la réalisation d'une opération ne pourra avoir une superficie inférieure à 0,4 ha.

2 Intégrées aux opérations d'ensemble, les constructions à usage artisanal, commercial ou de services ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au fonctionnement de la vie villageoise. Ces constructions et activités peuvent être localisées dans le cadre d'un schéma d'aménagement, auquel cas il convient de se reporter aux documents graphiques.

3 Les affouillements et exhaussements du sol (notamment dans le cas d'aménagement de plate-forme, de réhabilitation de terrasse ancienne, etc ...) à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ou nuisance pour le libre écoulement des eaux, et après accord des administrations intéressées.

4 L'extension de constructions existantes (dans le cas de constructions plus ou moins isolées incluses dans l'ensemble de la zone), dans la limite de 50 m² de surface de plancher hors œuvre brute. Dans ce cas, l'extension de ces constructions devra respecter l'ensemble des règles énoncées dans les articles 3,6,10,11,12 et 13 et ne devra pas conduire à la réalisation d'une opération ayant une surface de plancher hors œuvre brute supérieure à celle du bâtiment existant à la date de publication du P.L.U. augmentée de 50 m²

5 Les constructions individuelles dans les trois cas suivants :

-si le projet intéresse un ou des terrains résultant de "résidus" d'opérations terminées ou en cours, sur la base de la surface minimale de 0,4 ha.

-si le projet intéresse un ou des terrains intégrés dans un schéma d'organisation préalable (zone de plan masse intégré au PLU et OAP pour le secteur AUb3).

-si le projet intéresse un ou des terrains, résultant d'un partage familial, situés à l'intérieur d'un périmètre de schéma d'organisation préalable à l'opération (zone de plan masse intégré au PLU et OAP pour le secteur AUb3).

6 Les équipements de superstructure d'intérêt général.

7 Les installations classées indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble de la zone.

8 Les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux et de sports compatibles avec la proximité des habitations

Ces terrains sont déjà desservis partiellement par des équipements. Pour être constructibles les terrains devront être raccordés, d'une manière satisfaisante, aux réseaux d'eau, d'égout et de voirie publics.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 -ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute création d'accès sur le réseau routier départemental est soumise à autorisation préalable des services du Conseil Général qui pourra s'y opposer pour des raisons de sécurité routière ou imposer des aménagements ou regroupements qui seront à la charge du riverain.

a) Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger 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.

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

b) Voirie

La desserte des opérations à réaliser doit être assurée :

- par des voies existantes, ouvertes en permanence à la circulation générale,
- par la création de voies privées (ou publiques à terme, éventuellement), ouvertes à la circulation générale et soumises aux conditions suivantes, sauf autre caractéristique indiquée au plan :
 - largeur d'emprise minimale égale à 5 mètres.
 - Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans le secteur AUb3, le réseau viaire devra être compatible avec le schéma d'ensemble défini dans les OAP.

Les opérations doivent prendre en compte la structure générale de voirie étudiée par les services municipaux compétents (ou faire référence au schéma d'aménagement, s'il y a lieu), de façon à pouvoir assurer :

- La liaison avec la voirie existante,
- La liaison entre les quartiers nouveaux et les espaces villageois existants, à terme.

ARTICLE AUb 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

a) Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b) eau incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m³/h pendant 2 heures. Les bornes doivent être implantées à 200 mètres au maximum des bâtiments à défendre, par des voies praticables.



2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

b) Eaux pluviales.

-Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

-Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

-En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

-Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération par tout système adapté et dimensionné sur une équivalence de bassin(s) d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

-L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage,...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

-Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.

-Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

3. Electricité - Téléphone.

La livraison et l'alimentation en énergie électrique pour la force motrice, ou toutes sources de lumière, aussi bien privées que publiques ainsi que le raccordement téléphonique, seront autant que possible, réalisées, en circuit urbain souterrain. Toute impossibilité technique de réaliser ces réseaux en souterrain (même partiellement) devra être justifiée.

ARTICLE AUb 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

Pour les secteurs AUb1 et AUb2 : non règlementé.

Dans le secteur AUb3, les parcelles pouvant supporter une urbanisation future devront être compatibles aux prescriptions des OAP en forme, nombre et dimensions de manière à obtenir des parcelles en lanières.



ARTICLE AUb 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le recul minimum des constructions nouvelles et portails est fixé comme suit :

- 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes, à créer ou à élargir. Toutefois, des adaptations à cette règle pourront être apportées dans le cas d'opération d'ensemble (notamment en matière d'implantation des constructions à usage d'annexe qui pourront s'implanter en limite des emprises des voies internes à ces opérations d'ensemble) ; lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ou encore pour minimiser l'emprise foncière des équipements techniques d'intérêt publics par exemple.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul, par rapport aux axes drainant, de : cf. page 6 du présent règlement.

Dans le secteur AUb3, les implantations des constructions devront respecter les règles graphiques spécifiques sur le plan de zonage. Les annexes, les garages et les piscines peuvent être implantés librement sur la parcelle, y compris à l'alignement.

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

Dans le secteur AUb1 et AUb2, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AUb3, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite doit être d'au moins 3 mètres. Les implantations devront respecter les règles graphiques spécifiques sur le plan de zonage.

Les annexes, les garages et les piscines peuvent être implantés librement sur la parcelle, y compris en limite séparative.

Dans le cas de constructions jumelées, il sera possible de réaliser le jumelage par les garages, qui pourront être en "décrochés" par rapport à la construction principale et utiliser intégralement la largeur de 3 « mètres. Les jumelages sont conseillés sur les lots de moindre surface car ils permettent de dégager une surface "utile" de terrain plus importante, tout en pondérant les risques de promiscuité et de "mitage", préjudiciables à la qualité de la vie.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

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

Pour les secteurs AUb1 et AUb2 : Non règlementé.

«Pour le secteur AUb3, l'implantation des constructions devra respecter les prescriptions et le schéma d'aménagement d'ensemble des OAP.

Les annexes, les garages dans le cas où ceux-ci sont détachés de la construction principale pourront s'affranchir de l'emprise constructible du plan de zonage à condition d'être d'une surface inférieure à 30m². Les piscines sont également autorisées hors emprise du plan de zonage.»



ARTICLE AUb 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé (voir plan masse s'il y a lieu).

Dans le secteur AUb3, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de l'assiette foncière de l'opération. Constitue de l'emprise au sol les aménagements suivants :

L'article R.420-1 du code de l'urbanisme précise : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés.

ARTICLE AUb 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel. Elle ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout de toiture.

Concernant des constructions réalisées en gradins, sur talus ou terrasses existantes, cette hauteur peut être portée à 9 mètres (comptée en cumul sur les décalages de corps d'un même bâtiment).

Dans le secteur, AUb3, la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3,50 mètres au sommet du bâtiment (acrotère)

ARTICLE AUb 11-ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains ou naturels. (art. R 111-21 du C.U.)

Les constructions devront être adaptées aux caractéristiques topographiques du terrain naturel.

. Clôtures :

Elles seront traitées en matériaux identiques (enduits) à ceux des façades d'habitation et pourront réaliser une continuité architecturale entre plusieurs constructions. Elles ne pourront excéder 1,80 m. de hauteur et seront doublées de haies vives.

. Annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que l'édifice principal.



Pour le sous secteur AUB3 :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Tout pastiche régionaliste de quelles provenances ou de quelles époque que ce soient est interdit.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

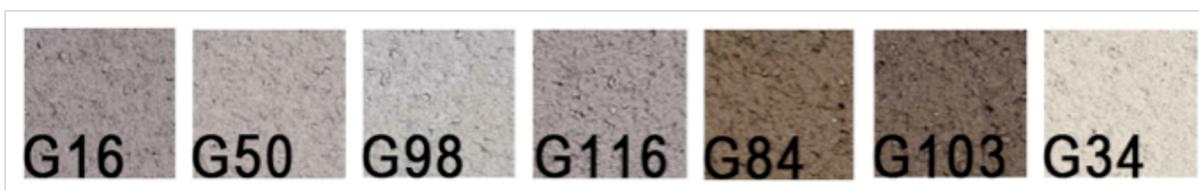
1) Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être sobres, dans le respect du nuancier suivant ou similaire, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements et soutènements



Nuancier pour enduits et parements

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée. Les bardages bois sont autorisés s'ils sont en bois naturel laissé brut non peint et non vernis. Ils pourront cependant être lasurés sous conditions que le produit soit sans teinte et d'aspect non satiné ni brillant, laissant le plus possible au bois son aspect naturel.

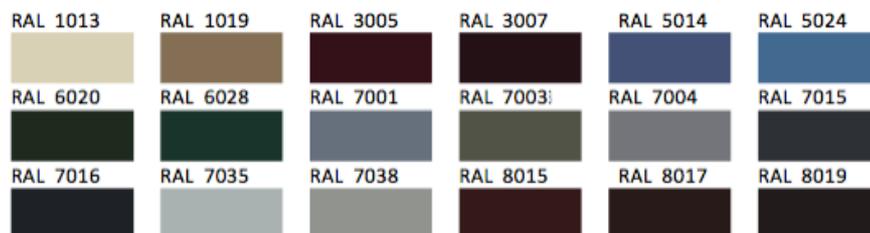
Les gardes corps des balcons doivent être de forme simple et rectiligne.

2) Menuiseries / ferronneries et percements

Les percements doivent être de forme verticales rectangulaires et non cintrées.

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



Nuancier pour menuiseries et ferronneries

3) Toitures



La pente des toitures (hors toitures terrasse) est comprise entre 30% et 35%. Lorsque les constructions sont accolées, la pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuiles canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives et les effets de faux vieillissement.

Les toitures terrasses sont autorisées, si elles sont végétalisées. Pour les constructions annexes, les toitures devront avoir les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal dont elles dépendent.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les climatiseurs sont autorisés, sous réserve de ne pas être installés de façon visible depuis la voie publique.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur ou avec une surpente.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

5) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les murs en pierres ou parements en pierres ou autres matériaux de substitution devront s'accorder avec les appareillages et les couleurs du hameau ancien.

Les panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis en limites séparatives uniquement, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

ARTICLE AUb 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et aires de manœuvre.



Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement en domaine privé dont une non close et ouverte sur l'espace public.
- pour les constructions à usage de bureaux :
. 1 place de stationnement pour 40 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, de services et de commerces :
. 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Dans le secteur AUb3, l'implantation, des stationnements clos et/ou couverts devront respecter les règles graphiques prescrites sur le plan de zonage.

ARTICLE AUb 13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque opération devra prendre en compte l'état des lieux en matière d'espace végétal ; ainsi, tout élément marquant le paysage par ses qualités propres d'espace vert ou par ses qualités esthétiques de renforcement de l'identité d'un site, devra être préservé et souligné, ou remplacé à l'identique.

Les aires de stationnement collectives et/ou publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins, par 50 m² de terrain.

Dans le secteur AUb3, les espaces libres devront être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un plant par tranche de 80 m² d'espaces libres, à au moins 2 mètres des limites parcellaires.

Liste d'essences :

- Amandier
- Arbre de Judée
- Arbousier
- Châtaigner
- Cyprés
- Chêne vert
- Chêne blanc
- Genévrier
- Laurier
- Murier blanc
- Micocoulier
- Mimosas
- Pin maritime
- Pin parasol

Le défrichement est régi par le Code Forestier et nécessite une autorisation administrative de la D.D.A.F.

Prescriptions de protection incendie.

- Débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985).
- arbres : peu sensibles à la combustion, par terre nettoyé.
- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL



ARTICLE AUb 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs AUb1 et AUb2 le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à :

- 0,30 pour les lotissements et groupes d'habitations autorisant un nombre de constructions, édifiées en retrait des limites de propriété, égal ou supérieur à la moitié des lots.
- 0,40 pour les lotissements et groupes d'habitations autorisant un nombre de constructions, édifiées sur l'une au moins des limites de propriété, égal ou supérieur à la moitié des lots.
- 0,30 pour les constructions individuelles.

Dans le secteur AUb3 : non règlementé.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Divers secteurs ont été identifiés :

- un secteur **Aa**, soumis à des prescriptions spéciales, en vue d'assurer la protection des captages, (voir les prescriptions dans la DUP, Arrêté n°2009-301-20, pour le périmètre autour du captage dit « Forage du Sollier ») ;
- le secteur **Ap**, de protection intégrale de l'agriculture

Les secteurs **inondables** ont été identifiés par un aplat bleu au document graphique.

L'ensemble des ruisseaux et cours d'eau traversant la zone sont concernés par l'établissement systématique d'un Espace Boisé Classé sur une largeur de 5m.



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

ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations non visées à l'article A 2 ci-dessous et notamment :

- Les opérations d'urbanisme : lotissement, groupe d'habitation, collectif.
- Les hôtels, les restaurants.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes (autres que ceux liés aux exploitations agricoles).
- La construction d'abri de week-end et de cabanon.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont nécessaires à l'exploitation de la zone. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Dans les secteurs Aa et Ap : -Toute construction nouvelle est interdite.

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique :

- Toute construction nouvelle est interdite.
- La création de locaux en sous-sol est interdite.
- La création de terrain de camping est interdite.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Sauf dans les secteurs Aa, Ap :

-Les constructions, extensions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect de la législation sur les installations classées. Ces constructions devront être implantées obligatoirement dans un rayon maximal de 70 mètres par rapport au bâtiment central d'exploitation, sauf cas d'impossibilité technique d'implantation (pente, sol, ...) qui devra être justifiée.

-La création de nouveaux sièges d'exploitation, si leur implantation dans la zone se justifie.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

-Les constructions nécessaires aux élevages, relevant du régime des installations classées, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 500 mètres par rapport aux limites des zones U, AU, NI du Plan Local d'Urbanisme.

-Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique :

Pour permettre la mise en sécurité, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage d'habitation, pourra être autorisé. Après extension la construction devra avoir un niveau accessible de l'intérieur et présenter une issue de secours accessible de l'extérieur. Les extensions autorisées ne doivent pas remettre en cause la protection de champ d'inondation et ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

-Les ouvrages techniques liés à l'agriculture (bassins d'évaporation, aires de stockage et



appareillages) sous réserve de ne pas aggraver le phénomène d'inondabilité;

-Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

Les constructions autorisées devront faire l'objet d'une étude hydraulique qui devra démontrer que la construction n'aggrave pas la situation d'inondabilité et ne présente pas de risque pour la sécurité civile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sont à priori interdits sur la R.D. 39. Si un accès n'était pas possible sur une autre voie, le régime d'autorisation s'applique :

- Toute création d'accès sur le réseau routier départemental est soumise à autorisation préalable des services du Conseil Général qui pourra s'y opposer pour des raisons de sécurité routière ou imposer des aménagements ou regroupements qui seront à la charge du riverain.

ARTICLE A 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable. Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. Les pompages destinés à la consommation humaine (y compris agroalimentaire) doivent être autorisés par arrêté préfectoral (décret du 03.01.1989).

Toute construction recevant du public doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou avoir obtenu, pour son alimentation en eau par pompage, une autorisation préfectorale.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome sur l'unité foncière, conforme au zonage d'assainissement de la Commune, est admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Pour les établissements recevant du public une étude spécifique devra être fournie.



L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le raccordement sur le réseau d'eaux usées est interdit.
- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.
- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

ARTICLE A 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE A 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES**

-A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins:

- 10 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des voies communales, ouverts à la circulation publique ;
Cette distance est ramenée à 6 m des voies pour les extensions de bâtiment prévues à l'article A2-2
- 15 m par rapport à l'axe des RD 185 et 185 A, 133 et 133A, 122, 213
- 25 m par rapport à l'axe de la RD 39

- Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ou pour minimiser l'emprise foncière des équipements techniques d'intérêt publics par exemple.

Clôtures.

Les haies vives, constituant la clôture extérieure de la propriété, ne peuvent être plantées à moins de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie. Les murs exceptionnellement autorisés. (cf. article 11) doivent être implantés à *l'intérieur* de la clôture constituée par la haie.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul, par rapport aux axes drainant, de : cf. page 6 du présent règlement.



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

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 5 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les installations et dépôts la hauteur au faîtage est limitée à 10 mètres ; à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 mètres mais dont l'implantation devra faire l'objet d'une note d'impact.

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

Dans les secteurs inondables : Pour permettre la mise en sécurité des constructions d'habitation existantes la hauteur de ces constructions peut être portée à R+1. Après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.



Clôtures.

Si des clôtures doivent être édifiées, elles seront constituées par des haies vives qui pourront être doublées par un grillage, d'une hauteur maximum de 1,50m, situé à ***l'intérieur*** de la propriété.

Des murs bahut de 0,60m de haut sont tolérés ; dans ce cas, la hauteur totale grillage + mur ne dépassera pas 1,80m. Cet ensemble devra obligatoirement être doublé d'une haie vive à ***l'extérieur*** de la propriété.

Les haies de clôture devront être éloignées de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans certains cas des murs pleins, enduits sur les deux faces ou en pierre apparente, pourront être édifiés sur des parties de clôture afin de se prémunir des vues directes et des effets du vent. Cette dernière possibilité devra répondre à des situations et des besoins précis et ne pourra excéder plus du 1/4 du périmètre de la parcelle.

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique :

La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont à conserver, à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement est régi par le Code Forestier et nécessite une autorisation administrative de la D.D.A.F.

Prescriptions de protection incendie.

-débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985).

-arbres : peu sensibles à la combustion, parterre nettoyé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non règlementé.



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Divers secteurs ont été délimités :

- le secteur **Na**, soumis à des prescriptions spéciales en vue d'assurer la protection des captages, (voir les prescriptions dans la DUP, Arrêté n°2009-301-20, pour le périmètre autour du captage dit « Forage du Sollier ») ;
- les secteurs **Nh**, *délimités symboliquement par un cercle au document graphique*, à l'intérieur desquels les constructions existantes peuvent être restaurées, étendues ou changer de destination.
- Le secteur **Nr**, correspondant à une ancienne carrière souterraine d'extraction de gypse quartier Pailhès. Une étude géologique a permis d'établir que cette zone est inconstructible.

Les secteurs **inondables** ont été identifiés par un aplat bleu au document graphique.

L'ensemble des ruisseaux et cours d'eau traversant la zone sont concernés par l'établissement systématique d'un Espace Boisé Classé sur une largeur de 5m.



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

ARTICLE N 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et installation, sauf celles visées à l'article N 2 et notamment :

- Les lotissements et groupes d'habitations de toute nature.
- Les hôtels et les restaurants.
- Les abris de week-end et les cabanons.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les aires de jeux, de sports, ouvertes au public.
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les décharges contrôlées et les installations classées liées à leur exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique et dans les secteurs Na et Nr :

- Toute construction nouvelle est interdite.
- Tous les terrains de camping sont interdits

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

Sauf dans les secteurs Na et Nr, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public (transformateur, postes de relèvement, relais téléphonique, station de pompage, château d'eau, infrastructures communales, ...), ainsi que les ouvrages liés et nécessaires à l'aménagement des cours d'eaux et de leurs berges, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

-La restauration et l'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve :

- d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- d'être correctement desservis notamment par une voirie appropriée et ne pas engendrer de frais pour la Commune.

2. Dans le secteur Nh sous réserve :

- d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- d'être correctement desservis notamment par une voirie appropriée et ne pas engendrer de frais pour la Commune
- La restauration et l'aménagement des bâtiments existants avec changement de destination.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public (transformateur, postes de relèvement, ...), ainsi que les ouvrages liés et nécessaires à l'aménagement des cours d'eaux et de leurs berges.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation.

-Les annexes aux habitations existantes (garage, remise, piscine) lorsque ces constructions sont compatibles avec le caractère de la zone.

- Le camping à la ferme.



- Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions destinées à création de gîtes, chambres d'hôtes, table d'hôtes; ...

Ces constructions devront être implantées obligatoirement dans un rayon maximal de 70 mètres par rapport au bâtiment central d'exploitation, sauf cas d'impossibilité technique d'implantation (pente, sol, ...) qui devra être justifiée.

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique : Pour permettre la mise en sécurité, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à usage d'habitation, pourra être autorisé. Après extension la construction devra avoir un niveau accessible de l'intérieur et présenter une issue de secours accessible de l'extérieur. Les extensions autorisées ne doivent pas remettre en cause la protection de champ d'inondation et ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

- Les ouvrages techniques liés à l'agriculture (bassins d'évaporation, aires de stockage et appareillages) sous réserve de ne pas aggraver le phénomène d'inondabilité;

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas aggraver le phénomène d'inondabilité.

Les constructions autorisées devront faire l'objet d'une étude hydraulique qui devra démontrer que la construction n'aggrave pas la situation d'inondabilité et ne présente pas de risque pour la sécurité civile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 -ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des extensions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Tout accès sera prioritairement recherché par voie communale.

Toute création d'accès sur le réseau routier départemental est soumise à autorisation préalable des services du Conseil Général qui pourra s'y opposer pour des raisons de sécurité routière ou imposer des aménagements ou regoupements qui seront à la charge du riverain.

ARTICLE N 4 -DESERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. Les pompes destinées à la consommation humaine (y compris agroalimentaire) doivent être autorisées par arrêté préfectoral (décret du 03.01.1989).

Toute construction recevant du public doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou avoir obtenu, pour son alimentation en eau par pompage, une autorisation préfectorale.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le



branchement sur ce réseau est obligatoire.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome sur l'unité foncière, conforme au zonage d'assainissement de la Commune, est admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Pour les établissements recevant du public une étude spécifique devra être fournie.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure. -Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Le raccordement sur le réseau d'eaux usées est interdit.

- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.

- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

ARTICLE N 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

-A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins:

-10 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des voies communales, ouverts à la circulation publique ;

Cette distance est ramenée à 6 m des voies pour les extensions de bâtiment prévues à l'article N2-2.

-15 m par rapport à l'axe des RD 185 et 185 A, 133 et 133A, 122, 213

-25 m par rapport à l'axe de la RD 39

-Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige ; la valeur d'usage (terrasse) et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale ou pour minimiser l'emprise foncière des équipements techniques d'intérêt publics par exemple.

Clôtures.

Les haies vives, constituant la clôture extérieure de la propriété, ne peuvent être plantées à moins de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie. Les murs exceptionnellement autorisés. (cf. article 11) doivent être implantés à *l'intérieur* de la clôture constituée par la haie.



Dans les secteurs inondables de la zone N :

La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul, par rapport aux axes drainant, de :
cf. page 6 du présent règlement.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions résultant des extensions et agrandissement, comptée à partir du sol naturel, n'excèdera pas 10 mètres (sauf installations techniques).

En cas d'extension de bâtiment ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Dans les secteurs inondables : Pour permettre la mise en sécurité des constructions d'habitation existantes la hauteur de ces constructions peut être portée à R+1.

Après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages



naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du C.U.).

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

Clôtures :

Si des clôtures doivent être édifiées, elles seront constituées par des haies vives qui pourront être doublées par un grillage, d'une hauteur maximum de 1,50m, situé à l'intérieur de la propriété.

Les haies de clôture devront être éloignées de 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans les secteurs inondables identifiés au document graphique :

La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

ARTICLE N 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont à conserver, à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement est régi par le Code Forestier et nécessite une autorisation administrative de la D.D.A.F.

Prescriptions de protection incendie.

- débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985).
- arbres : peu sensibles à la combustion, parterre nettoyé.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à recevoir des équipements de loisirs et de plein air.



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

ARTICLE NI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations non prévues à l'article NI 2 ci-dessous :

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Aire de stationnement ouverte au public.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des aires de loisirs ;
- Les installations sportives et socio éducatives ;
- Hébergement et locaux nécessaires aux activités socio-éducatives et sportives.
- L'aménagement de terrain pour l'accueil des campeurs.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les locaux techniques municipaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 3 -ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques suffisantes correspondant à la destination des constructions ou aménagements projetés et répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la sécurité civile et du ramassage des ordures.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Tout accès sera prioritairement recherché par voie communale.

Toute création d'accès sur le réseau routier départemental est soumise à autorisation préalable des services du Conseil Général qui pourra s'y opposer pour des raisons de sécurité routière ou imposer des aménagements ou regroupements qui seront à la charge du riverain.

ARTICLE NI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau



potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. Les pompages destinés à la consommation humaine (y compris agroalimentaire) doivent être autorisés par arrêté préfectoral (décret du 03.01.1989).

Toute construction recevant du public doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou avoir obtenu, pour son alimentation en eau par pompage, une autorisation préfectorale.

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome sur l'unité foncière, conforme au zonage d'assainissement de la Commune, est admis, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Pour les établissements recevant du public une étude spécifique devra être fournie.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver la situation antérieure.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Le raccordement sur le réseau d'eaux usées est interdit.

- L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage, ...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leurs dimensions, sont interdits.

- Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

ARTICLE NI 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE NI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins:

- 15 m par rapport à l'axe de la chaussée.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

Le long des cours d'eau, talweg et fossés.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul, par rapport aux axes drainant, de :



cf. page 6 du présent règlement.

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

Les constructions ou installations devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements techniques d'intérêt public lorsque cela permet de minimiser leur emprise foncière.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, en façade de bâtiment, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

En cas d'extension de bâtiment ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Des adaptations à la hauteur maximale pourront être possibles pour des constructions autres qu'à usage d'habitation en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE NI 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le permis de construire pourra être assorti de prescriptions d'aspect.

ARTICLE NI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et notamment à l'accueil des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les installations d'accueil ou de loisirs :

-1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

ARTICLE NI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter.

Les arbres de haute tige existants les plus sains seront préservés lors de l'aménagement et l'essentiel des parties pentues sera planté. Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Le défrichement est régi par le Code Forestier et nécessite une autorisation administrative de la D.D.A.F.

Prescriptions de protection incendie.

- Débroussaillage des abords routiers et des constructions 50 m tout le tour (loi du 4.12.1985).

- arbres : peu sensibles à la combustion, par terre nettoyé.

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) applicable à l'ensemble de la zone NI est fixé à 0,50