

**Commune  
de  
FOURNES**  
Département du  
Gard

**Plan Local  
d'Urbanisme**

PREMIÈRE RÉVISION DU  
PLAN D'OCCUPATION DES  
SOLS

**2**  
**Règlement**

ATELIER D'ARCHITECTURE ET  
D'URBANISME

Philippe LOINTIER  
architecte

192, Chemin Guillaume Laforêt  
30000 NÎMES

<b>PROCÉDURE</b>	prescription	délibération arrétant le projet	publication	approbation	
Elaboration du P.O.S.	19/05/1971		25/09/1978	18/03/1980	
1 ère modification				14/06/1982	
2 ème modification				19/12/1988	Aimée LAMY
3 ème modification				29/06/1992	urbaniste
4 ème modification				4/10/1993	13150 TARASCON
5 ème modification				1/07/1996	
mise à jour				15/04/1998	
6 ème modification				2/10/2000	
1 ère révision élaboration du P.L.U.	1/10/2001	2/02/2004		3/01/2005	Janvier 2005
Déclaration de projet				16/01/2013	Janvier 2013
Déclaration de projet n°2				29/08/2019	Aôut2019

À LIRE EN PREMIER .....	5
TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
CHAPITRE 1 - ZONE Ua .....	7
Caractère de la zone .....	7
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	7
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	7
ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	7
ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS .....	8
ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS .....	9
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	9
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	9
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	9
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL .....	9
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	9
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	10
ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT .....	11
ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS .....	11
ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	11
CHAPITRE 2 ZONE Ub .....	12
ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	12
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	12
ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	13
ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS .....	13
ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS .....	14
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	14
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	14
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	15
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	15
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	15
ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT .....	16
ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS .....	17
ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	17
CHAPITRE 3 ZONE Uac .....	18
Caractère de la zone .....	18
ARTICLE Uac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	18
ARTICLE Uac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	18
ARTICLE Uac 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	19
ARTICLE Uac 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS .....	19
ARTICLE Uac 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS .....	20
ARTICLE Uac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	20
ARTICLE Uac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	20
ARTICLE Uac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	20
ARTICLE Uac 9 - EMPRISE AU SOL .....	20
ARTICLE Uac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	21
ARTICLE Uac 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	21
ARTICLE Uac 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT .....	21
ARTICLE Uac 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS .....	22
ARTICLE Uac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	22
CHAPITRE 4 - ZONE Uact .....	23
Caractère de la zone .....	23
Article Uact 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	23
Article Uact 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	23
Article Uact 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public .....	23
Article Uact 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement .....	24
Article Uact 5 - superficie minimale des terrains constructibles .....	24
Article Uact 6 - implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation .....	24
Article Uact 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	25
Article Uact 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	25
Article Uact 9 - emprise au sol des constructions .....	25
Article Uact 10 - hauteur maximale des constructions .....	25
Article Uact 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères .....	25
Article Uact 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement .....	27
Article Uact 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations .....	27
Article Uact 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) .....	30

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER.....	31
CHAPITRE 1 - ZONE II AUac.....	32
Préambule .....	32
ARTICLE IIAUac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
ARTICLE IIAUac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	32
ARTICLE IIAUac 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	32
ARTICLE IIAUac 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	33
ARTICLE IIAUac 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS.....	33
ARTICLE IIAUac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	33
ARTICLE IIAUac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	34
ARTICLE IIAUac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	34
ARTICLE IIAUac 9 - EMPRISE AU SOL.....	34
ARTICLE IIAUac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	34
ARTICLE IIAUac 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS.....	34
ARTICLE IIAUac 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	35
ARTICLE IIAUac 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.....	35
ARTICLE IIAUac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	35
CHAPITRE 2 - ZONE II AU.....	36
Caractère de la zone.....	36
ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	36
ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	36
ARTICLE II AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES.....	37
VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	37
ARTICLE II AU 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	38
ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....	38
ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	38
ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	39
ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	39
ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL.....	39
ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	39
ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	41
ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.....	41
ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	41
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	42
CHAPITRE 1 - ZONE A.....	43
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	43
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	43
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES.....	44
VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	44
ARTICLE A 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	44
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....	45
ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	45
ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	46
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	46
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.....	46
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	46
ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	48
ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.....	48
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	48
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	49
CHAPITRE 1 - ZONE N.....	50
Caractère de la zone.....	50
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	50
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	50
VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	52
ARTICLE N 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	52
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS.....	53
ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	53
ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	53
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	53
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.....	53
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	54
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	54
ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....	55
ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.....	55
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	56

Articles définis au chapitre 1er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement .....56

## À LIRE EN PREMIER

- 1- La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, publiée au Journal Officiel, n° 289 du 14 Décembre 2000 et modifiée par la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat, publiée au Journal Officiel, du 3 juillet 2003, a introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fournès dans le département du Gard.
- 2- Le territoire de la commune de Fournès est divisé en :
  - quatre zones urbaines dites U, deux à dominante d'habitat allant du centre ancien qui présente un habitat regroupé et dense à l'habitat périphérique implanté de manière aérée et deux zones d'activités incompatibles avec la vie urbaine ;
  - une zone à urbaniser dite I AU, nécessitant une extension des réseaux et son équipement y compris en voirie avant de pouvoir y construire ;
  - une zone à urbaniser dite II AU, qu'il faut équiper en réseaux et voirie avant de pouvoir y construire ; cette zone comporte plusieurs secteurs ;
  - une zone agricole dite A où les sols possèdent une valeur agronomique qui en outre comporte des paysages de qualité et un patrimoine archéologique ;
  - une zone dite N, naturelle qui correspond à des sites, des paysages et des milieux naturels de grande qualité et d'intérêt écologique, faunistique et floristique, de richesses archéologiques ; en outre elle comprend trois secteurs particuliers affectés chacun à une destination particulière.
- 3- Les prescriptions réglementaires contenues :
  - dans le titre 1, concernent les chapitres du règlement afférents aux zones urbaines : Ua / Ub / Uc et à la zone d'activités Uac ; Uact
  - dans le titre 2, concernent le chapitre du règlement afférent à la zone à urbaniser : AU qui comporte
    - une zone I AU, le préfixe « I » signifie que cette zone est inconstructible en l'absence de réseaux à proximité,
    - et une zone II AU urbanisable sous conditions qui comprend trois secteurs destinés principalement à habitat et un secteur dénommé II Aue destiné à de l'hébergement collectif ; le préfixe « II » signifie que ces zones sont ouvertes à l'urbanisation sans modification du P.L.U. dès lors que la viabilisation et les équipements annexes y sont réalisés.
  - dans le titre 4 concernent le chapitre du règlement afférent à la zone agricole : A ;
  - dans le titre 5 concernent le chapitre du règlement afférent à la zone naturelle : N.
- 4- Des documents graphiques sont associés au présent règlement. Ils comprennent : le plan de zonage où sont reportés les zones et secteurs suivant la nomenclature du règlement, les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du « Gardon aval » et lors des inondations du 8 et 9 septembre 2002, ou qui correspondent aux champs naturels d'expansion des ruisseaux et fossés, la localisation des zones archéologiques sensibles, les Espaces Boisés Classés, les zones où l'urbanisation est réglementée au titre de la protection des entrées de villes et abords des routes à grande circulation, les zones inconstructibles au titre de la protection de l'hygiène et les emplacements réservés pour des projets d'intérêt public au profit des collectivités ;
- 5- Des plans en annexe, qui indiquent :
  - les servitudes d'intérêt public instituées par l'État limitant le droit d'utilisation du sol ;
  - les réseaux d'eau et d'assainissement collectif ;
  - les réseaux d'eau pluviale ;
  - les zones soumises à des règles particulières et au droit de préemption urbain ;
  - les zones desservies par l'assainissement collectif, où le raccordement au réseau est obligatoire.

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - ZONE Ua

### Caractère de la zone

La zone Ua correspond au centre aggloméré ancien du village de Fournès qui est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat et ses annexes, les activités qui en sont le complément (commerces, bureaux et services, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie urbaine).

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins isolés ou non contigus au bâtiment d'habitation ;
- les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux ;
- les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

### ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration,  
si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,  
si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage ;
- les locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée  
si les travaux d'isolation acoustique ont été effectués et que celle-ci correspond aux valeurs d'isolation certifiées par un organisme agréé, suivant la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit ; une étude de l'impact des nuisances sonores comportant une notice sur l'insertion de ce projet dans son environnement sonore devra être fournie ;

### ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au minimum la largeur d'ouverture du vantail par rapport à l'alignement.

## **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique).
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdite.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.



#### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour préserver la morphologie d'une rue, notamment :
  - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les Immeubles voisins ;
  - lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'ilots ;
  - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément qui participe à la qualité de l'environnement ou qui est représentatif de l'architecture locale.
- L'implantation en retrait de l'alignement peut être demandée pour la cession au domaine public d'espaces libres résultant du recul.

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Toute construction doit être pour tous ses niveaux édifiés d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, est autorisé, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la taille de la construction au regard de la taille du terrain,
- la préservation d'accès en cœur d'îlot, ou de cour intérieure,
- la préservation d'éléments végétaux ou architecturaux remarquables,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté, que la construction soit édifiée sur une des limites latérales en s'accolant de préférence au bâti existant ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 4 mètres.

#### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : la hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder douze (12) mètres au faitage de la toiture.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article. Toutefois les aménagements projetés ne pourront excéder la hauteur maximale existante.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, sans exclure une expression architecturale contemporaine exemplaire par sa qualité d'insertion. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

### **Facture**

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants.

### **Façades**

- l'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonction de la direction des limites du parcellaire, sauf contradictions notables ;
- les façades seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne devront pas créer des rythmes horizontaux sur les façades.

### **Toiture**

- les tuiles « canal » composées d'une tuile de courant et d'une de couverte sont imposées pour les couvertures ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite ;
- la toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admise ;
- la pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre ; l'égout de toiture sera toujours parallèle à la rue ou à la voie ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles-canal avec interposition ou non d'un carreau de terre cuite ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

### **Murs**

- le revêtement extérieur des murs sera
  - o soit en pierres de calcaire local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit, la finition sera d'aspect taloché fin ou traité avec un badigeon de chaux lorsque la nature des murs et le style de l'immeuble le nécessite ;
- les cheminées, soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés seront identiques à la façade.

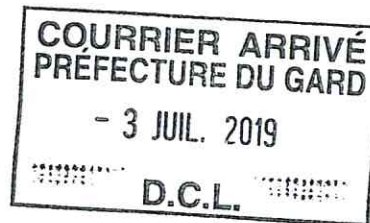
### **Percements**

- l'encadrement des portes et fenêtres sera en pierre taillée ou d'aspect similaire ;
- les alignements verticaux existant seront respectés ;
- la hauteur des percements sera supérieure à leur largeur, sauf contradiction notable avec l'existant ;
- la hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

<b>Commune de Fournès</b>				
Département du Gard				
<b>Plan Local d'Urbanisme</b>				
<b>2. Règlement ZONE Ub</b>				
Mars 2019				
Procédure	prescription	délibération arrêtant le projet	publication	approbation
Elaboration du P.O.S.	19/05/1971		25/09/1978	18/03/1980
1 <sup>ère</sup> Modification				14/06/1982
2 <sup>ème</sup> Modification				19/12/1988
3 <sup>ème</sup> Modification				29/06/1992
4 <sup>ème</sup> Modification				04/10/1993
5 <sup>ème</sup> Modification				01/07/1996
Mise à jour				15/04/1998
6 <sup>ème</sup> Modification				02/10/2000
1 <sup>ère</sup> révision Elaboration du P.L.U.	01/10/2001	02/02/2004		03/01/2005
1 <sup>ère</sup> Révision simplifiée				05/11/2008
Mise à jour				14/01/2009
1 <sup>ère</sup> Modification simplifiée				02/09/2010
2 <sup>ème</sup> Modification simplifiée	17/07/2018			

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du  
25 juin 2019

Madame le Maire  
Christelle HINQUE



## CHAPITRE 2 ZONE Ub

### **Caractère de la zone**

La zone Ub comprend les quartiers d'urbanisation récente de densité moyenne à faible qui assure la transition des quartiers urbanisés de longue date avec les espaces naturels et agricoles. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. La zone est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics.

Elle comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

### **ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins isolés ;
- les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage ;
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

### **ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration,
  - si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
  - si elles sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage ;
- les locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée,
  - si les travaux d'isolation acoustique ont été effectués et que celle-ci correspond aux valeurs d'isolement certifiées par un organisme agréé, suivant la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit ; une étude de l'impact des nuisances sonores comportant une notice sur l'insertion de ce projet dans son environnement sonore devra être fournie.

En outre, les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de la Roubine des Fosses (source située Fontaine de Nacquet). Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

### **ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 -Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département, tout accès direct sur la route départementale n° 19b est interdit.

## **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 (six) logements.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres.

## **ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1-Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2-Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique).
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

#### 2.2. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdite.
- Pour les opérations, dont le terrain d'implantation, est supérieur à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur du terrain dans des bassins ou autres dispositifs, conçu pour l'ensemble de l'opération, dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), et le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.

### 3. Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

#### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieure à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.
- Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.

#### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.**

- Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.
- Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE Ub 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

- Définition de la hauteur: la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Expression de la hauteur: la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder six (6) mètres.

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, sans exclure une expression architecturale contemporaine exemplaire par sa qualité d'insertion dans le site. Pour l'ensemble des bâtiments les prescriptions sont :

#### **Adaptation au terrain**

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

#### **Facture**

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

#### **Façades**

- l'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens ou seront en fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;
- une des façades ou pignons sera parallèle aux voies publiques dans tous les cas, ou s'implantera suivant l'alignement général ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- la longueur maximale sans décroché sera inférieure à 12 mètres.

#### **Toitures**

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ; le faitage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles-canal avec interposition ou non d'un carreau de terre cuite ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits-terrasses sont interdits à l'exception de cas spécifiques de liaison difficile entre deux bâtiments où les dimensions et les conditions techniques ne rendent pas pertinent l'emploi de toitures en tuiles, et uniquement pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### **Murs**

- le revêtement extérieur des murs sera,
  - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- les soubassements doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement seront en pierres ;
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

#### **Percements**

- les alignements verticaux doivent être respectés.

#### **Menuiserie**

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites.

#### **Ferronnerie**

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

**Ouvrages annexes**

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades
- les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades ;
- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,70 mètres maximum,
  - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.

**Couleur.**

- pour les enduits, les teintes crème, blanc cassé, la couleur blanche, les couleurs ocre rouge, orangé et gris sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ; l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

**ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé:

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et d'hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

**ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 pour l'ensemble de la zone.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions des bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.



## CHAPITRE 3 ZONE Uac

### Caractère de la zone

La zone Uac, équipée de façon satisfaisante en réseaux publics, est destinée à recevoir des bâtiments dont les activités artisanales, industrielles et de services sont peu compatibles ou incompatibles avec l'habitat et la vie urbaine.

Elle comprend les quartiers

- de La Pale,
- des Fosses destinés aux activités industrielles liées à la transformation de l'argile.

Elle comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

### ARTICLE Uac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités hôtellerie ou hébergement, d'habitation sauf celles prévues à l'article Uac 2,
- les abris de jardins isolés sur des terrains ne possédant pas de bâtiment principal,
- les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public; les dépôts de véhicules hormis les caravanes, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière,
- toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 100 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A9, sauf celles prévues à l'article Uac 2.

### ARTICLE Uac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions ou installations à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour en assurer la surveillance et la gestion ;
- dans une bande située entre 70 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9, seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ainsi que les aménagements qui y sont liés, si le projet respecte l'obligation de plantation pour la création d'un espace boisé classé porté au document graphique n° 3.

## **ARTICLE Uac 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Tout accès sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.
- Tout accès direct sur la route départementale n° 192 est interdit.

### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- La création des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes:
  - pour les voies principales desservant plusieurs fonds:
    - largeur minimale d'emprise : 8 mètres,
    - largeur minimale de chaussée : 6 mètres.
  - pour les voies annexes:
    - largeur minimale d'emprise : 6 mètres,
    - largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

## **ARTICLE Uac 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### **- Assainissement**

##### 1.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique).
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

## 1.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdite.
- Pour toutes les opérations, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur du terrain dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Pour les opérations soumises à la « Loi sur l'Eau » les dispositifs sont à concevoir globalement par opération.

## **2 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

### **ARTICLE Uac 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE Uac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

### **ARTICLE Uac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Toute construction doit être édifiée à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE Uac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE Uac 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE Uac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder

- quatorze (14) mètres dans le secteur de La Pale, -
- Vingt-deux (22) mètres dans le secteur des Fosses.

## **ARTICLE Uac 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toutes les constructions annexes doivent être dans la mesure du possible, incorporées ou reliées à l'édifice principal, et traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions respecteront les prescriptions concernant la couleur des toitures et façades :

- les surfaces de couleurs vives sont interdites ;
- l'unité des couleurs est obligatoire, la variation de teintes d'une même couleur est autorisée.
- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs identiques à la façade, d'une hauteur de 1,70 m. maximum,
  - soit d'un grillage situé à l'intérieur du terrain doublé de végétaux d'essences locales,
  - soit de murets d'une hauteur de 0,50 m. maximum surmonté ou non d'un grillage,
- en outre, il convient de prévoir le libre passage d'eau de ruissellement par des barbacanes ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements des terres seront en pierres.

## **ARTICLE Uac 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

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 à raison :

- de deux places de stationnement par logement attaché au bâtiment d'activité ;
- d'une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureau et installations commerciales;
- d'une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage industriel et artisanaux.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 150 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de la même surface.

### **ARTICLE Uac 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Les limites de parcelles doivent être plantées avec des arbres de hautes tiges en alignement, espacés de 10 mètres.
- Les dépôts aériens doivent être délimités par des haies vivaces d'essences adaptées à la région.
- Les aménagements réalisés dans une bande située entre 70 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9, seront plantés avec un cyprès tous les 5 mètres en alignement et un pinpignon tous les 10 mètres, de manière aléatoire et dans tous les sens, sur une bande d'une largeur de 30 mètres pour la création d'un espace boisé classé porté au document graphique n° 3.

### **ARTICLE Uac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement à recevoir des bâtiments ou des installations à usage commercial, artisanal ou industriel, en assainissement non collectif. La zone Uact est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

*La zone Uact est soumise à l'aléa de retrait-gonflement des argiles, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.*

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport, les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Uact 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
  - agricole,
  - forestier,
  - Hôtelier,
  - d'habitation, sauf exception définie à l'article Uact2,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction, d'aménagement ou d'infrastructures.

#### Article Uact 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation (notamment de gardiennage) sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité et dans la mesure où les logements sont intégrés ou accolés au bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher totale destinée à l'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Uact 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

##### Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**Les accès directs sur la R.D.6100 et sur la R.N.100 sont interdits.**

## Article Uact 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### Eau potable :

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

### Assainissement :

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage. Le volume de stockage sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec un débit de rejet limité à 7 litres par seconde et par hectare. Ces dispositions n'excluent pas l'application de règles plus contraignantes imposées en application de législations définies plus spécifiquement pour certains types d'occupations ou d'utilisations du sol.
- **Eaux usées :**  
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif suffisamment dimensionné au regard des eaux usées produites pour les constructions, respectant les dispositions de l'Arrêté du 21 juillet 2015 modifié, relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

## Article Uact 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

## Article Uact 6 - implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

- Hors autoroute, routes nationales et routes départementales, les constructions peuvent s'implanter en limite des voies ou emprises publiques (c'est-à-dire à l'alignement) et en limites des voies privées ouvertes à la circulation.
- Pour les routes départementales :

Catégorie	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
4	R.D.192	15 m
1	R.D.6100	75 m

- Pour la route nationale n°100 : les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de 75 m par rapport à l'axe de la voie.
- Pour l'autoroute A9 et sa bretelle de raccordement à la R.N100 et la R.D.6100 : les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la voie.

### **Toutefois, pour toutes les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales, nationales et pour l'autoroute A9 :**

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises à des règles de reculs.

## **Article Uact 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### ***Lorsque que la limite de zone coïncide avec une limite séparative :***

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### ***Lorsque que la limite de zone ne coïncide pas avec une limite séparative :***

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### **Toutefois :**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

## **Article Uact 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Uact 9 - emprise au sol des constructions**

### **Emprise au sol des bâtiments**

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.*

Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,30.

## **Article Uact 10 - hauteur maximale des constructions**

### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le terrain naturel à son aplomb. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

### **Hauteur maximale :**

- La hauteur maximale est fixée à 15 m dans une bande de 70 mètres comptés à partir de l'alignement de la RD192.
- La hauteur maximale est fixée à 19 m dans une bande comprise entre 70 mètres et 200 mètres comptés à partir de l'alignement de la RD192.
- La hauteur maximale est fixée à 15 m dans une bande comprise entre 200 et 340 mètres comptés à partir de l'alignement de la RD192.

## **Article Uact 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

**L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

### **Volumétries**

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.



### Traitement des façades

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement sont interdits.
- Les façades arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné. Dans ce cas, les matériaux présenteront de préférence un aspect « brut » (béton, pierre, briques...).
- Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.
- En cas de bardages métalliques, les couleurs employées seront des nuances de gris. Les couleurs pourront notamment être les suivantes :

- blanc gris RAL 9002,



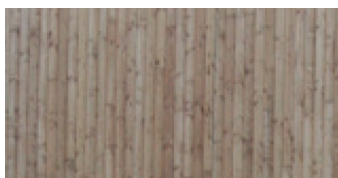
- gris Agate RAL 7038,



- gris RAL 180 40 05,



- gris anthracite RAL 7016.



*Exemple de bardage naturel.*

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade (on pourra notamment utiliser le jaune dahlia, RAL1033).

### Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

### Les toitures

- les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissants sont interdites.

### Les enseignes de publicité

- Les enseignes de publicité doivent être intégrées au bâti sans dépasser l'acrotère conformément à la réglementation nationale.

### Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage vert. Le grillage sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne (5 m de large au plus). Les clôtures seront doublées de haies composées d'arbres et d'arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

### Article Uact 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

### Article Uact 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres en dehors des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>. Les secteurs classés en Espaces Boisés à Conserver ne seront pas comptabilisés dans ce calcul.

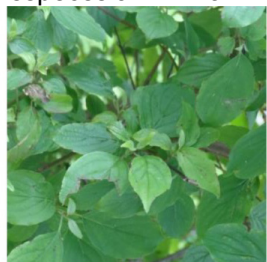
Au minimum 20% de la surface du terrain d'assiette des constructions devra être laissée en herbe ou non imperméabilisée. Les parkings devront être arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement VL minimum.

Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès.

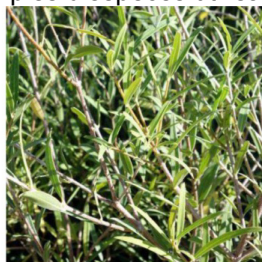
Un rideau végétal multi strates ponctué d'arbres de grand développement sera réalisé le long de la limite Ouest sur le talus (de pente 2/1) et sur une largeur minimale de 8 m.

#### La strate arbustive sera composée ainsi :

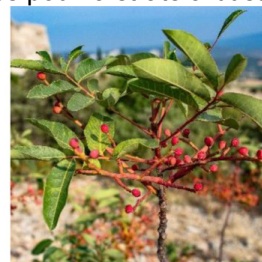
- Disposition aléatoire des arbustes : environ 1 tous les 4 m<sup>2</sup>.
- Aucune plantation ne sera réalisée à moins d'un mètre des clôtures afin de laisser suffisamment d'espace pour le développement des arbustes.
- 3 espèces à minima. Exemples d'espèces utilisables pour la strate arbustive :



*Cornus sanguinea*  
Cornouiller sanguin



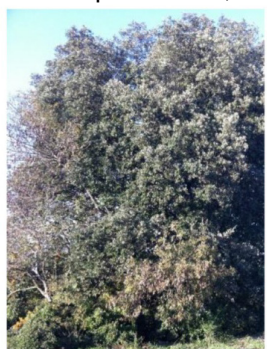
*Phyllirea angustifolia*  
Filaire à feuilles étroites



*Tistacia terebinthus*  
Pistachier térébinthe

#### ➤ La strate arborée sera composée ainsi :

- Disposition aléatoire : environ 1 arbre tous les 20 m<sup>2</sup>, espacement moyen entre les arbres de 8,5 m.
- Aucun arbre ne pourra être implanté à moins d'un mètre des clôtures.
- 4 espèces à minima. Exemples d'espèces utilisables pour la strate arborée : Quercus ilex, Quercus pubescens, Sorbus aria, Sorbus domestica.



*Quercus ilex*  
Chêne vert



*Quercus pubescens*  
Chêne pubescent



*Sorbus aria*  
Alisier blanc

Les cheminements piétons seront agrémentés d'arbres fruitiers et de massifs aromatiques :

Strate arborée :

- 3 espèces à minima. Exemples d'espèces utilisables pour la strate arborée :



*Prunus dulcis*  
Amandier



*Prunus armeniaca*  
Abricotier



*Prunus persica*  
Pêcher

Massifs aromatiques.

- 5 espèces à minima. Exemples d'espèces utilisables pour la strate arborée :



*Euphorbia myrsinites*  
Euphorbe de Corse



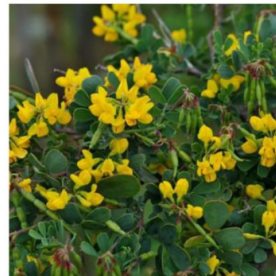
*Thymus*  
Thym



*Santolina chamaecyparissus*  
Santoline petit Cyprès



*Lavandula angustifolia*  
Lavande vraie



*Coronilla glauca*  
Coronille glauque

### Cortège des bassins et noues

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Afin d'agrémenter les bassins de gestion des eaux pluviales et amorcer une végétalisation spontanée, des plantations sont réalisées aux différents niveaux : replat, berges (pente 3/1) et fond. Sur les replats, berges et en partie au fond, les arbres et arbustes sont agencés de manière à créer un effet de polarité avec des zones denses et moins denses en sujets arborés. Les noues seront plantées d'arbres répartis de part et d'autre ou au sein même des noues selon le profil retenu. Des espèces herbacées hygrophiles viennent occuper le fond des noues et bassins.

➤ **Strate arborée**

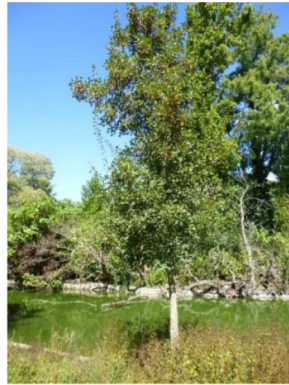
- 6 espèces à minima. Exemples d'espèces utilisables pour la strate arborée : *Quercus ilex*, *Quercus pubescens*, *Sorbus aria*, *Sorbus domestica*.



*Pinus pinea*  
Pin parasol



*Celtis australis*  
Micocoulier de Provence



*Acer monspessulanum*  
Erable de Montpellier



*Populus alba*  
Peuplier blanc



*Populus nigra*  
Peuplier noir



*Salix alba*  
Saule blanc

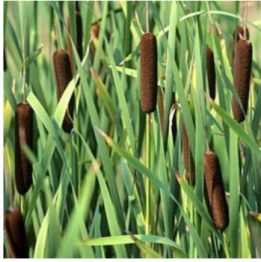
- **Strate arbustive** : Exemples d'espèces utilisables pour la strate arbustive :



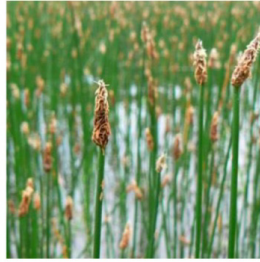
*Salix eleagnos*  
Saule drapé

### Strate herbacée

- Disposition : par touffe de 10 m<sup>2</sup> et 5 plants par m<sup>2</sup>.
- 5 espèces à minima. Exemples d'espèces utilisables : *Phragmites australis*, *Eleocharis palustris*, *Iris pseudacorus*, *Mentha aquatica*, *Myosotis scorpioides*



*Phragmites australis*  
Roseau phragmite



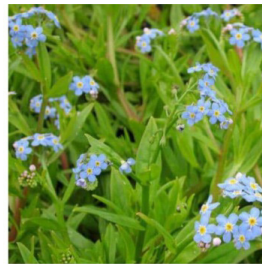
*Eleocharis palustris*  
Scirpe des marais



*Iris pseudacorus*  
Iris des marais



*Mentha aquatica*  
Menthe aquatique



*Myosotis scorpioides*  
Myosotis des marais

### Prairie sèche

Les espaces libres non destinés au fonctionnement des bâtiments et des installations seront semés d'un mélange diversifié (graminées et plantes à fleurs), adapté aux conditions de sécheresse et composé d'espèces locales afin de se rapprocher des prairies sèches naturelles.

### Mobilier et refuges pour la faune



Au niveau de l'entrée, des palissades composées de poteaux en bois entre lesquels sont tirés des câbles métalliques, accompagneront le passage. Ces palissades seront le support de développement de pieds de vigne.



Dans les espaces libres, des murets ou amas de pierres seront être constitués à partir des pierres excavées lors des travaux de terrassement.

## SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

### Article Uact 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER**

## CHAPITRE 1 - ZONE II AUac

### Préambule

Cette zone n'est pas équipée et sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble. À dominante d'activités économiques, elle est destinée aux constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, de bureaux ou d'entrepôts et les annexes fonctionnelles ; elle se situe en mitoyenneté avec la bretelle d'accès à l'autoroute A9.

Elle comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

### ARTICLE IIAUac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article IIAUac 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE IIAUac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone sera ouverte à l'urbanisation après réalisation des équipements internes. Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre de l'opération d'ensemble sont en outre admises deux (2) constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la gestion des installations si chacun des deux logement est limitée à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

### ARTICLE IIAUac 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privée ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE IIAUac 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées publique ou interne à l'opération.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales interne à l'opération d'ensemble.
- Les eaux pluviales collectées seront récupérées et stockées à l'intérieur de l'opération dans un ou des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.
- Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

### **3 - Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE IIAUac 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordure de la route départementale n° 192, les constructions devront être implantées à une distance minimale de (15) quinze mètres de l'axe de la voie.
- En bordures des voies à grande circulation, route départementale n° 6100 et bretelle d'accès à l'autoroute A9, les constructions devront être implantées à l'extérieur des marges de recul portées au plan de zonage, document graphique n° 3.



## **ARTICLE IIAUac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUac 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE IIAUac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées, éléments architecturaux particuliers et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions est comptée en tous points à partir du niveau du sol, au point le plus haut du bâtiment. Elle ne pourra excéder

- douze (12) mètres si le bâtiment est couvert d'un toit terrasse
- quinze (15) mètres si le bâtiment est couvert d'un toit en tuiles.

## **ARTICLE IIAUac 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage environnant et le caractère du site.

### **Couverture**

- La toiture possèdera 2 pentes au minimum ou un toit terrasse.
- Sur les toitures ~~so~~ inclinées, seules sont autorisées les tuiles canal, romanes et les plaques en grands éléments d'aspect tuiles canal. La couleur rouge crue ou vif est interdite.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés dans la limite de 30 % de la surface totale de la toiture où ils sont installés.

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, sans saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

### **Abords**

- Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public seront masqués, soit par une haie, soit par un écran construit d'aspect similaire à la façade du bâtiment.
- Les locaux à conteneurs seront constitués de murets de 1,5 m. de hauteur comprenant une surface adaptée à la taille des bacs.

#### **ARTICLE IIAUac 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé trois places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **ARTICLE IIAUac 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 4 places de stationnement.
- Les espaces libres en dehors des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 20 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

#### **ARTICLE IIAUac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 - ZONE II AU

### Caractère de la zone

Cette zone n'est pas équipée, mais les réseaux sont en limite des secteurs. Elle est ouverte à l'urbanisation, secteur par secteur, après réalisation des équipements.

Elle comprend trois secteurs, destinée à accueillir des constructions individuelles à usage d'habitat, des petits commerces, des locaux pour des activités compatibles avec la vie urbaine :

le premier situé dans le quartier de l'Aire Haute,

le second dans celui des Fosses de Poujan Sud,

le troisième au nord du village, surplombant la Roubine des Fosses.

Pour le premier et le second secteur, la voirie devra être réalisée suivant les schémas indicatifs portés dans le document « 1.3 Orientation d'aménagement ».

Un quatrième secteur situé dans le quartier « Derrière le Château », est réservé pour accueillir une opération d'ensemble destinée à un ou des bâtiments à usage hébergement collectif de type hôtelier, hospitalier, maison de santé, d'enfants, ou de retraite ; celui-ci est dénommé II AUe

Cette zone comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

Le secteur des Fosses de Poujan Sud comporte un risque d'inondation par ruissellement pluvial.

### ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les abris de jardins isolés sur des parcelles ne possédant pas de bâtiment principal,
- les constructions liées à l'activité d'élevage des animaux,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, hormis les caravanes en secteur IIAUac, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation,
- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

### ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Chaque secteur de la zone est ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une programmation des équipements compatible avec la délivrance des autorisations d'occuper le sol suivant les schémas indicatifs de voirie pour les quartiers de l'Aire Haute et des Fosses de Poujan Sud.

Sont admis, les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après.

- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, si elles se situent à plus de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux de la Roubine des Fosses et du Fossé de la Fosse de Poujan, à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des autres ruisseaux ; cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans le secteur des Fosses de Poujan Sud, si le niveau de plancher le plus bas se situe à plus de 0,50 mètre du terrain naturel avant travaux. Les garages, remises à matériel, caves et abris divers ne sont pas soumis à cette condition.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, dans la mesure où les conditions d'exploitation n'induisent pas des nuisances pour le voisinage.
- Les locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée si les travaux d'isolation acoustique ont été effectués et que celle-ci correspond aux valeurs d'isolation certifiées par un organisme agréé, suivant la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit ; une étude de l'impact des nuisances sonores comportant une notice sur l'insertion de ce projet dans son environnement sonore devra être fournie.

## **ARTICLE II AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectuera sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présentera une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès devra assurer la sécurité des usagers et leurs abords devront assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Les accès sur les routes départementales n° 19b et n° 351 devront être regroupés et soumis à l'avis du gestionnaire des routes départementales.

### **2 - Voiries**

Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 (six) logements; cette disposition ne s'applique pas dans le secteur II Aue.

## **ARTICLE II AU 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1- Eau**

Toutes les constructions ou installations devront être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **1 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique).
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, sera soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdite.
- Pour les opérations soumises à la « Loi sur l'Eau », les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.
- Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, devront être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. L'alimentation aérienne sur poteaux sera autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

## **ARTICLE II AU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit posséder une surface minimale de 1000 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE II AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

## **ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## **ARTICLE II AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL.**

Définition de l'emprise au sol : l'emprise au sol représente la surface de toiture projetée sur le terrain, à l'exception des génoises.

Expression de l'emprise au sol : l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : la hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder six (6) mètres au faitage de la toiture. Dans le secteur II AUe, la hauteur maximale est portée à neuf (9) mètres.

## **ARTICLE II AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, sans exclure une expression architecturale contemporaine. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte les dénivellations du terrain.

### **Facture**

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Façades**

- l'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens ou seront en fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;
- une des façades sera parallèle aux voies publiques et s'implantera suivant l'alignement général;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ; - la longueur maximale sans décroché sera inférieure à 12 mètres.

### **Toiture**

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- les souches de cheminées seront enduites ou en pierre ;
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, d'une double rangée de tuiles-canal avec interposition ou non d'un carreau de terre cuite ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents ;
- les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

### **Murs**

- le revêtement extérieur des murs sera,
  - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- la couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- les soubassements doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement sont en pierres.
- les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

### **Percements**

- les alignements verticaux doivent être respectés ;

### **Menuiserie**

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;

### **Ferronnerie**

- le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical ; les galbes sont interdits.

### **Ouvrages annexes**

- les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,70 m. maximum,
  - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les murs de soutènements seront en pierres ;
- les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne doivent pas faire saillie sur les murs des façades.

### **Couleur.**

- pour les enduits, les teintes crème, blanc cassé, la couleur blanche, les couleurs ocre rouge, orangé et gris sont interdits ;
- pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ; - l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services, d'atelier, de soins et hôtellerie ;
- une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt.

## **ARTICLE II AU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 50 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

## **ARTICLE II AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 pour la zone IIAU à l'exception du secteur II Aue où il est fixé à 0,30.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la date de la division sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau COS, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs édifiés par une collectivité territoriale, ni aux équipements d'infrastructure.



### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

## CHAPITRE 1 - ZONE A

### Caractère de la zone

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols, de son intérêt écologique, faunistique et floristique, de ses richesses archéologiques, de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues de la rivière Gardon et des ruisseaux et fossés affluents.

Cette zone comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation porté aux documents graphiques les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone affectée par un risque d'inondation, porté au document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article A 2 ci-dessous.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Valmal et de la Font de Perras, de la Roubine des Fosses, et à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des autres ruisseaux.

Dans la zone soumise au risque d'inondation portée au document graphique n° 3, les occupations, ouvrages et utilisation du sol admis dans la zone qui respectent les prescriptions suivantes sont autorisées :

- les aménagements et constructions de toute nature réalisées par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens ;
- les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation ;
- les serres - abris constituées de bâches en matière plastique sur arceaux, liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les clôtures "légères" c'est-à-dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau ;
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes, piscine, abris ouverts sur les quatre faces ;

- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation et d'activités, sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
  - un changement de destination,
  - à créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liées au stockage ou à la manipulation de produits toxiques ou corrosifs,
  - rendre habitable les planchers situés en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence,
  - créer de nouveaux logements.
- les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation ;
- l'ouverture et l'exploitation de gravières si elles concourent à diminuer le risque d'inondation à l'exception des installations nécessaires à ces activités.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectuera sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présentera une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès devra assurer la sécurité des usagers et leurs abords devront assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales sera soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.
- Tout accès direct sur la route nationale n° 100 est interdit.

#### **2 - Voiries**

- Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

### **ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations devront être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### **2 - Assainissement**

## 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement (Code de la santé publique). Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu, le pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par la filière d'assainissement appropriée. Lors d'extension de constructions possédant un assainissement autonome, le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter l'augmentation de capacité de la filière nécessaire pour réaliser cette extension.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Pour les établissements à caractère agricole, artisanal ou commercial:
  - si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les égouts des effluents sera soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif ; cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus ;
  - si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

## 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdite.
- Pour les opérations, dont le terrain d'implantation, est supérieur à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur du terrain dans des bassins ou autres dispositifs, conçu pour l'ensemble de l'opération, dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), et le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions devront être implantées à l'alignement des bâtiments existants, en leur absence, à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions seront implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies ; toutefois le service gestionnaire des routes peut demander un recul supérieur.
- En bordures des voies nationales, les constructions seront implantées à une distance minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de ces voies.
- Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

### Expression de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions d'habitation et annexes est limitée à huit (8) mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions d'exploitations nécessaires pour entreposer les récoltes, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à douze (12) mètres.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1- pour les bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte le niveau du terrain ;
- tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

### **Facture**

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Toiture**

- seules sont autorisées les tuiles-canal ou romanes ou les plaques ondulées de grandes dimensions sous réserve que le coloris soit rouge nuancé et vieilli ; la couleur rouge cru est interdite.

### **Menuiserie**

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;

### **Ferronnerie - Ouvrages annexes**

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.

### **Couleur.**

- les surfaces de couleurs vives, ocre rouge, la couleur blanche, incluant la teinte crème, blanc cassé, orangées sont interdites ;
- pour les menuiseries et éléments annexes la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures doit être globalement respectée.

2- pour les tous les autres bâtiments les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- le bâtiment s'adaptera au sol et respecte le niveau du terrain ;
- tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

### **Facture**

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- 

### **Façades**

- la longueur maximum de façade sans décrocher sera de 12 mètres ;
- les façades seront toujours plus longues que les pignons ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;

### **Toiture**

- les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures ;
- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre ;
- le faitage sera parallèle à la façade la plus longue ;
- le toit possèdera au minimum 2 versants ;
- pour le bâtiment principal les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles-canal avec interposition ou non d'un carreau de terre cuite ;
- aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents ;
- les toits terrasse ou à une pente seront autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

### **Murs**

- le revêtement extérieur des murs sera,
  - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traitée par badigeon de chaux ;
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade

### **Menuiserie**

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites ;

### **Ferronnerie - Ouvrages annexes**

- les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;
- les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne doivent pas faire saillie sur les murs des façades ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- les murs de soutènement seront en pierres.

### **Couleur.**

- pour les façades, les enduits sont de couleur ocre dans les teintes pastel ; les couleurs vives, l'ocre rouge et la couleur blanche incluant les teintes crème, orangées sont interdites ;
- pour les menuiseries et éléments annexes, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures doit être globalement respecté.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

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

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE**



## CHAPITRE 1 - ZONE N

### Caractère de la zone

Cette zone est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, de son intérêt écologique, faunistique et floristique suivant l'inventaire national des Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), de ses richesses archéologiques suivant l'inventaire du service régional de l'archéologie, de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues de la rivière Gardon et des ruisseaux et fossés affluents.

Cette zone comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation porté aux documents graphiques les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition.

Cette zone comporte en outre trois secteurs spécifiques :

- un secteur destiné à l'implantation du nouveau cimetière, dit Nk.
- un secteur qui représente la surface concédée à l'exploitant de l'autoroute A9, dit No ;
- un secteur très limité qui comprend des bâtiments existants à destination de la réparation automobile, lié à la présence de l'autoroute, dit Nv.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des travaux et aménagements prévus à l'article N 2.

Dans la zone soumise au risque d'inondation du Gardon et affluents portée au document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article N 2 ci-dessous.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement, la restauration sans changement de destination des bâtiments de surface supérieure à 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette sont admis s'ils sont existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- L'extension des bâtiments existants de surface supérieure à 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme est admise si elle est inférieure ou égale à 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette existante sans en excéder 200 m<sup>2</sup>.
- La construction de bâtiments ne comportant pas de Surface Hors Œuvre Nette, à savoir les garages, les abris à matériel et les piscines sont admis, si ceux-ci sont implantés sur un terrain comportant préalablement une habitation existante.

- Dans le seul secteur défini suivant une trame spécifique au document graphique n° 3, l'ouverture et l'exploitation de carrière est admise ainsi que les bâtiments d'activité s'ils sont nécessaires à cette exploitation.
- Dans le secteur Nk, sont autorisées les occupations, ouvrages et utilisation du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un cimetière.
- Dans le secteur No sont autorisées les occupations, ouvrages et utilisation du sol s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services de l'autoroute.
- Dans le secteur Nv sont autorisés les bâtiments s'ils sont nécessaires à l'activité de réparation automobile, hôtellerie, de restauration et d'habitation destinée au gardiennage et si l'extension est limitée à 30 % de la S.H.O.N existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux de Valmal et de la Font de Perras, de la Roubine des Fosses, du Fossé de la Fosse de Poujan et à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des autres ruisseaux. Cette condition s'applique pour les secteurs situés à l'extérieur de la zone soumise au risque d'inondation ; elle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique ou au réseau d'assainissement.

Dans la zone soumise au risque d'inondation portée au document graphique n° 3, les occupations, ouvrages et utilisation du sol admis dans la zone qui respectent les prescriptions suivantes sont autorisées :

- les aménagements et constructions de toute nature réalisées par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens ;
- les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation ;
- les serres - abris constituées de bâches en matière plastique sur arceaux, liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les clôtures "légères" c'est-à-dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau ;
- les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes, piscine, abris ouverts sur les quatre faces ;
- l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation et d'activités, sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
  - un changement de destination,
  - à créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liées au stockage ou à la manipulation de produits toxiques ou corrosifs,
  - rendre habitable les planchers situés en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence ou à créer de nouveaux logements.
- les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation ;
- l'ouverture et l'exploitation de gravières si elles concourent à diminuer le risque d'inondation à l'exception des installations nécessaires à ces activités.

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Accès**

- Tout bâtiment existant pour être aménagé, étendu ou pour changer de destination devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectuera sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présentera une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès devra assurer la sécurité des usagers et leurs abords devront assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales sera soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.
- Tout accès direct sur la route nationale n° 100 est interdit.

### **2 - Voiries**

- Les voies devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres.

## **ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations devront être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu, le pétitionnaire doit respecter les prescriptions imposées par la filière d'assainissement appropriée. Lors d'extension de constructions possédant un assainissement autonome, le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter l'augmentation de capacité de la filière nécessaire pour réaliser cette extension.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale vice-versa.
- Pour les établissements à caractère agricole, artisanal ou commercial:
  - si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les égouts des effluents sera soumis à une autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif ; cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus ;
  - si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

## 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdite.
- Pour les opérations, dont le terrain d'implantation, est supérieur à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur du terrain dans des bassins ou autres dispositifs, conçu pour l'ensemble de l'opération, dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), et le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur No.

- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de ces voies.
- En bordures de la voie nationale, les constructions sont implantées à une distance minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de cette voie.
- En bordures de l'autoroute A9, les constructions sont implantées à une distance minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Cet article n'est pas réglementé pour les secteurs Nk et No.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur No et dans celui où l'exploitation des carrières est autorisée.

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur : la hauteur maximale des bâtiments et annexes est limitée à huit (8) mètres au faîtage. Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur No et dans celui où l'exploitation des carrières est autorisée. Dans les autres secteurs, pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;
- tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme doit être strictement réduit au minimum nécessaire.

### **Facture**

- les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Façades**

- la longueur maximum de façade sans décrocher sera de 12 m ;
- les façades seront toujours plus longues que les pignons ;
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux ;
- l'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens ou la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ;

### **Toiture**

- les tuiles « canal » sont imposées pour les couvertures ;
- les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru est interdite ;
- la toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admise ;
- la pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre ;
- les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- pour le bâtiment principal les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles-canal avec interposition ou non d'un carreau de terre cuite ;
- aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

### **Murs**

- le revêtement extérieur des murs sera,
  - soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer teintés ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traitée par badigeon de chaux ;
- les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade ;
- les murs de soutènement sont en pierres.

### **Menuiserie**

- les persiennes, métalliques ou plastiques sont interdites.

### **Ferronnerie - Ouvrages annexes**

- les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;
- les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés ;
- les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne doivent pas faire saillie sur les murs des façades.

### **Couleur.**

- pour les façades, les enduits sont de couleur ocre dans les teintes pastel ; les couleurs vives, l'ocre rouge et la couleur blanche, incluant la teinte crème, blanc cassé, orangées sont interdits
- pour les menuiseries et éléments annexes, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- l'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé

- deux places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'atelier et hôtellerie ;

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Cet article n'est pas réglementé.

### Articles définis au chapitre 1er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement

**Art. R. 111-2** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Art. R. 111-3-2** (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R. 111-4** (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**Art. R. 111-14-2** (D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n° 76629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R. 111-15** (D. n° 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**Art. R. 111-21** (D. n° 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.