

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE GAJAN



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°1**

**PIECE N°5**

**Règlement**

**Novembre 2018**

<b>Modification n°1</b>	5 avril 2018	--	27 novembre 2018
<b>PLU</b>	25 septembre 2003	27 Juin 2012	18 avril 2013
<b>Procédure</b>	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>



<b>TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
<b><i>ZONE UA : CENTRE VILLAGE .....</i></b>	<b>10</b>
<b><i>AGGLOMERATION TRES DENSE.....</i></b>	<b>10</b>
Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	10
Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	10
Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	12
Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	12
Article UA5 - Superficie minimale des terrains .....	12
Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	13
Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	13
Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	13
Article UA9 - Emprise au sol.....	13
Article UA10 - Hauteur maximale des constructions .....	13
Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	14
Article UA12 - Stationnement .....	15
Article UA13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	17
Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol .....	17
<b><i>ZONE UB : AGGLOMERATION DENSE DISCONTINUE FAVORISANT LES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES .....</i></b>	<b>18</b>
Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	18
Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	18
Article UB3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	20
Article UB4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	20
Article UB5 - Superficie minimale des terrains .....	21
Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	21
Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	21
Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	21
Article UB9 - Emprise au sol.....	21
Article UB10 - Hauteur maximale des constructions .....	21
Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	22
Article UB12 - Stationnement .....	23
Article UB13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.....	25
Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol .....	25
<b><i>ZONE UC - AGGLOMERATION SOUVENT DISCONTINUE FAVORISANT LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES .....</i></b>	<b>26</b>
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	26
Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	26
Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	28
Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	28
Article UC5 - Superficie minimale des terrains .....	29
Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	29
Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	29
Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	29
Article UC9 - Emprise au sol .....	29
Article UC10 - Hauteur maximale des constructions .....	29
Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	30
Article UC12 - Stationnement .....	31
Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	32
Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol .....	32
<b><i>ZONE UD - AGGLOMERATION SOUVENT DISCONTINUE FAVORISANT LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES .....</i></b>	<b>33</b>
Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	33
Article UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	34
Article UD3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	35
Article UD4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	35
Article UD5 - Superficie minimale des terrains .....	35

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	36
Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	36
Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	36
Article UD9 - Emprise au sol .....	36
Article UD10 - Hauteur maximale des constructions .....	36
Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	37
Article UD12 - Stationnement .....	38
Article UD13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	39
Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol .....	39
<b>ZONE UEP – SECTEUR RESERVE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>40</b>
Article Uep1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	40
Article Uep2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	40
Article Uep3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	41
Article Uep4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	41
Article Uep5 - Superficie minimale des terrains .....	42
Article Uep6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	42
Article Uep7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	42
Article Uep8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	42
Article Uep9 - Emprise au sol .....	42
Article Uep10 - Hauteur maximale des constructions .....	42
Article Uep11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	42
Article Uep12 - Stationnement .....	43
Article Uep13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	43
Article Uep14 - Coefficient d'occupation du sol .....	43

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .. 44**

<b>ZONE 2AU : REGLEMENTEE – URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT .....</b>	<b>45</b>
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	45
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	46
Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies et accès .....	47
Article 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux .....	47
Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains .....	47
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	48
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	48
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	48
Article 2AU 9 : Emprise au sol .....	49
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions .....	49
Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	49
Article 2AU 12 : Stationnement .....	50
Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	51
<b>ZONE 3AU - REGLEMENTEE - URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT .....</b>	<b>52</b>
Article 3AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	52
Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	53
Article 3AU 3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	54
Article 3AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	54
Article 3AU 5 - Superficie minimale des terrains .....	54
Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	55
Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	55
Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
Article 3AU 9 - Emprise au sol .....	55
Article 3AU 10 - Hauteur maximale des constructions .....	55
Article 3AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	56
Article 3AU 12 - Stationnement .....	57
Article 3AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	58
Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation du sol .....	58

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....** 59

<b>ZONE A : ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>59</b>
Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	60
Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	60
Article A3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	63
Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	63

Article A5 - Superficie minimale des terrains.....	64
Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	64
Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	64
Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	64
Article A9 - Emprise au sol .....	65
Article A10 - Hauteur maximale des constructions.....	65
Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	65
Article A12 - Stationnement.....	66
Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	66
Article A14 - Coefficient d'occupation du sol .....	67

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 68**

### ***ZONE N ZONE NATURELLE*..... 69**

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	69
Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	69
Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès.....	71
Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	71
Article N5 - Superficie minimale des terrains.....	72
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	72
Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	72
Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	72
Article N9 - Emprise au sol .....	73
Article N10 - Hauteur maximale des constructions .....	73
Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	73
Article N12 - Stationnement.....	74
Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	75
Article N14 - Coefficient d'occupation du sol.....	75

### ***ZONE NA ZONE NATURELLE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS***

#### ***D'ASSAINISSEMENT ET DE LAGUNAGE*..... 76**

Article Na1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	76
Article Na2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	76
Article Na3 - Desserte des terrains par les voies et accès.....	78
Article Na4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	78
Article Na5 - Superficie minimale des terrains .....	78
Article Na6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	79
Article Na7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	79
Article Na8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..	79
Article Na9 - Emprise au sol .....	79
Article Na10 - Hauteur maximale des constructions .....	79
Article Na11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	79
Article Na12 - Stationnement.....	79
Article Na13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	79
Article Na14 - Coefficient d'occupation du sol.....	79



# TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

<b>Zonage PLU existant sur le territoire communal</b>	
<b>UA</b>	<b>Agglomération très dense – Centre village de Gajan</b>
<b>UB</b>	<b>Agglomération dense favorisant les constructions collectives – Extension du centre ancien de Gajan</b>
<b>UC</b>	<b>Agglomération dense souvent discontinue – Extension récente du village de Gajan</b>
<b>UD</b>	<b>Agglomération peu dense souvent discontinue – Extension récente du village de Gajan</b>
<b>2AU</b>	<b>A Urbaniser orientation habitat – Zone réglementée – Ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble</b>
<b><u>2AUa</u></b>	<b><u>Secteur de la zone 2AU de typomorphologie plus aérée</u></b>
<b>3AU</b>	<b>A Urbaniser orientation habitat – Zone réglementée – Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux</b>
<b>A</b>	<b>Zone agricole</b>
A1	Zone agricole stricte
<b>N</b>	<b>Zone naturelle stricte de protection de la nature</b>
	Zone naturelle destinée à l'accueil des équipements et des installations collectifs d'assainissement et de lagunage
Nj	Zone naturelle dédiée aux jardins familiaux
<b>Na</b>	<b>Zone naturelle destinée à l'accueil des équipements et des installations collectifs d'assainissement et de lagunage</b>

Le territoire est concerné par des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par le PPRI Gardon Amont approuvé le 3 juillet 2008 et dans les secteurs de francs bords de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE UA : CENTRE VILLAGE  
AGGLOMERATION TRES DENSE**

**SECTION I  
NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone correspondant au centre village de Gajan située à l'Est du territoire communal, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions destinées à :**

- . L'industrie ;
- . L'exploitation agricole et forestière ;
- . Les entrepôts.

**Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- . Les panneaux solaires photovoltaïques ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . L'implantation des habitations légères de loisirs ;
- . L'aménagement ou la création de terrains de campings;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...);
- . Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- . Les carrières.

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis à risque d'inondation :**

- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRÉS) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

- . Les installations classées à condition :
  - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés, de 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher maximale, à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation, en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

### Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Assainissement

##### . *Eaux usées :*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques (issues d'une activité économique ou professionnelle) doivent être prétraités avant rejet dans le réseau d'égout public.

##### . *Eaux pluviales :*

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### Article UA5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

#### Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées.

**Toutefois**, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude.

Les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

#### Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions inscrites en façade sur voie doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

**Toutefois**, des implantations différentes peuvent être imposées :

- . Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'un immeuble situé sur une parcelle contiguë, présente des baies éclairantes situées en vis à vis du projet. Dans ces conditions, la partie de la construction à édifier située au-dessus de l'appui desdites baies, doit être distante d'au moins 3 m (TROIS METRES) ;
- . Lorsqu'il existe une servitude de passage, ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé.

#### Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article UA9 - Emprise au sol

Non réglementé.

#### Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m (NEUF METRES) de hauteur de façade et 12 m (DOUZE METRES) de hauteur totale.

A l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie jusqu'à l'éégout du toit.

**Toutefois,**

- Les restaurations ou aménagements de bâtiments existant antérieurement à la date du présent Plan d'Occupation des Sols, et ayant une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle ; dans ce cas, la hauteur totale du faîtage initial existant, ne doit en aucune manière être dépassée ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume général de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Les piliers de portail ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m (DEUX METRES).

Les clôtures pleines doivent être enduites et ne pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Elles doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité. Les clôtures ajourées doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claires voies comportant ou non un mur bahut enduit dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE), l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Les clôtures ajourées doivent être doublées d'une haie végétale de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures sur voie publique ou privée doivent être enduites.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article UA12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de construction. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement, excepté pour les réhabilitations dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant travaux.
- . Bureaux, artisanats et commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- . Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- . Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée ;
- . Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.
- . Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
  - Ecoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - Etablissements du second degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

**Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :**

- . Pour l'habitat en immeuble collectif un emplacement fermé égal à 3 m<sup>2</sup> (TROIS METRES CARRES) par logement dans le volume de la construction ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m<sup>2</sup> (QUATRE METRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1 m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

**Exceptionnellement**, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

- . soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées à l'article R332.17 du Code de l'Urbanisme.
- . à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m (TROIS CENTS METRES) du premier les surfaces qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

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



**Article UA13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

**Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **ZONE UB : AGGLOMERATION DENSE DISCONTINUE FAVORISANT LES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES**

### **SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**La zone UB** couvre les quartiers situés à proximité directe du centre ancien de Gajan. Il s'agit d'une zone affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par un tissu d'habitat individuel dense et des immeubles collectifs.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions destinées à :**

- . L'industrie ;
- . L'exploitation agricole et forestière ;
- . Les entrepôts.

**Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . L'implantation des habitations légères de loisirs ;
- . L'aménagement ou la création de terrains de campings ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...);
- . Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- . Les carrières.

#### **Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis à risque d'inondation :**

- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;

- Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- . Les installations classées à condition :
  - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés, de 200 m<sup>2</sup> (DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher maximale, à condition que cette création n'aïlle pas à l'encontre de la vocation de la zone.

---

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article UB3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation, en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

#### **Article UB4 - Desserte des terrains par les réseaux**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### **Assainissement**

###### **. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées autres que domestiques (issues d'une activité économique ou professionnelle) doivent être prétraités avant rejet dans le réseau d'égout public.

###### **. Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**Article UB5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

**Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- . Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

**Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.**

**Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :**

- . Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 m (TROIS METRES), sans pouvoir être inférieure à 3 m (TROIS METRES).
- . Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UB9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UB10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m (NEUF METRES) de hauteur de façade et 12 m (DOUZE METRES) de hauteur totale.

A l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie jusqu'à l'égout du toit.

**Toutefois,**

- . Les restaurations ou aménagements de bâtiments existant antérieurement à la date du présent Plan d'Occupation des Sols, et ayant une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle; dans ce cas, la hauteur totale du faîtage initial existant, ne doit en aucune manière être dépassée ;
- . Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE). Les parties maçonnées des clôtures sur voie publique ou privée doivent être enduites.

Les parties maçonnées des clôtures, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article UB12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de construction. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement, excepté pour les réhabilitations dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant travaux.
- . Bureaux, artisanats et commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- . Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- . Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée ;
- . Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.
- . Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
  - Ecoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - Etablissements du second degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

**Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :**

- . Pour l'habitat en immeuble collectif un emplacement fermé égal à 3 m<sup>2</sup> (TROIS METRES CARRES) par logement dans le volume de la construction ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m<sup>2</sup> (QUATRE METRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1 m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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



**Article UB13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

**Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50 (ZERO CINQUANTE).

## **ZONE UC - AGGLOMERATION SOUVENT DISCONTINUE FAVORISANT LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES**

### **SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**La zone UC** correspond aux extensions récentes du centre village à l'Ouest sous forme d'habitat individuel édifié en ordre discontinu.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions destinées à :**

- . L'industrie ;
- . L'exploitation agricole et forestière ;
- . Les entrepôts.

**Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . L'implantation des habitations légères de loisirs ;
- . L'aménagement ou la création de terrains de campings ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...);
- . Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- . Les carrières.

#### **Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis à risque d'inondation :**

- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

- . Les installations classées à condition :
  - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...);
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les constructions, à usage commercial, artisanal de services et les dépôts et entrepôts qui leur sont liées de 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher maximale, à condition que cette création n'aïlle pas à l'encontre de la vocation de la zone.

---

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

#### **Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### **Assainissement**

###### **. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées autres que domestiques (issues d'une activité économique ou professionnelle) doivent être prétraités avant rejet dans le réseau d'égout public.

###### **. Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**Article UC5 - Superficie minimale des terrains**

Non réglementé.

**Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- . Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;

**Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.**

**Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :**

- . Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 m (TROIS METRES), sans pouvoir être inférieure à 3 m (TROIS METRES).
- . Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UC9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UC10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) de hauteur de façade des constructions et 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

**Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE). Les parties maçonnées des clôtures sur voie publique ou privée doivent être enduites.

Les parties maçonnées des clôtures, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article UC12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de construction. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement, excepté pour les réhabilitations dans la limite d'un plafond de 50% (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante avant travaux.

- . Bureaux, artisanats, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher;
- . Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- . Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée.
- . Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- . Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
  - Ecoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - Etablissements du second degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

#### **Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis, ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

#### **Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 (ZERO QUARANTE).



## **ZONE UD - AGGLOMERATION SOUVENT DISCONTINUE FAVORISANT LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES**

### **SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**La zone UD** située à l'Est du centre village correspond aux extensions récentes du centre village sous forme d'habitat individuel édifié en ordre discontinu.

Ce secteur présente un intérêt paysager de maintien des formes urbaines aérées en transition des zones naturelles et agricoles.

Elle comporte un **secteur UD1** au Nord-Ouest du village, affectée exclusivement à l'habitation.

Ce sous-secteur comporte des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **Article UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions destinées à :**

- . L'industrie ;
- . L'exploitation agricole et forestière ;
- . Les entrepôts ;
- . **Et en outre dans le secteur UD1**, les activités commerciales.

**Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . L'implantation des habitations légères de loisirs ;
- . L'aménagement ou la création de terrains de campings ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...);
- . Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- . Les carrières.
- . Et, en outre, dans le secteur UD1, les installations classées.

**Article UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone UD :**

- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - Sont autorisés sous conditions dans la zone UD, excepté dans le secteur UD1 :
- . Les installations classées, à condition :
  - Qu'elles soient liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...) ;
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés, de 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher maximale, à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UD3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

### Article UD4 - Desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Assainissement

##### . *Eaux usées* :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées autres que domestiques (issues d'une activité économique ou professionnelle) doivent être prétraités avant rejet dans le réseau d'égout public.

##### . *Eaux pluviales* :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### Article UD5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

**Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- . Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.**

**Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :**

- . Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 m (TROIS METRES), sans pouvoir être inférieure à 3 m (TROIS METRES).
- . Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UD9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UD10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) de hauteur de façade des constructions et 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UD11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE). Les parties maçonnées des clôtures sur voie publique ou privée doivent être enduites.

Les parties maçonnées des clôtures, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article UD12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de construction. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement, excepté pour les réhabilitations dans la limite d'un plafond de 50% (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante avant travaux.

- . Bureaux, artisanats, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- . Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- . Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) de surface de plancher entamée.
- . Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- . Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
  - Ecoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - Etablissements du second degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

#### **Article UD13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis, ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

#### **Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol**

**Dans la zone UD, excepté dans le secteur UD1**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30 (ZERO TRENTE).

**Dans le secteur UD1**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0, 20 (ZERO VINGT).

## ZONE UEP – SECTEUR RESERVE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

### SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone Uep à vocation d'équipement public située au Nord du centre village correspond au secteur du foyer socioculturel de la Davalade.

Elle comporte un **sous secteur Uepr** affecté exclusivement au stationnement nécessaire au fonctionnement de l'équipement. La zone Uep et notamment le sous secteur Uepr comportent des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### Article Uep1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits :

- . Toutes constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### Article Uep2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

##### Sont autorisés sous conditions :

- . Les constructions à vocation d'équipement public (excepté dans le sous-secteur Uepr) ;
- . Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRÉS) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- . Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public notamment destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.



## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article Uep3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privées non closes.

### Article Uep4 - Desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Assainissement

##### . **Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets d'eaux usées autres que domestiques (issues d'une activité économique ou professionnelle) doivent être prétraités avant rejet dans le réseau d'égout public.

##### . **Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

#### Article Uep5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

#### Article Uep6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

#### Article Uep7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 4 m (QUATRE METRES), sans pouvoir être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

#### Article Uep8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article Uep9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments (y compris les terrasses) ne pourra excéder 22% (VINGT DEUX POUR CENT).

#### Article Uep10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

#### Article Uep11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

**En outre, dans le secteur Uep, les constructions d'aspect architectural contemporain peuvent être autorisées.**

#### **Article Uep12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments et selon les modalités d'application définies à l'annexe du règlement.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de places de stationnement des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement publiques existantes dans le secteur. Un minimum de 7 places (SEPT) doit être réalisé sur l'unité foncière.

En outre dans le sous secteur Uepr, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif avec un minimum de 40 (QUARANTE) places.

#### **Article Uep13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis, ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

30% (TRENTE POUR CENT) de la superficie du terrain doivent être libres de toute occupation ou aménagés en espaces verts.

#### **Article Uep14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

## ZONE 2AU : REGLEMENTEE – URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

### SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### *Extrait du rapport de présentation*

*La zone 2AU est située en périphérie Sud-ouest du village. C'est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, à court, moyen terme, dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.*

*Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement prenant en compte « trame verte » et intégration durable de l'urbanisation future dans son environnement.*

- . Elle est concernée dans sa partie Nord par une servitude de mixité sociale dans lequel, 30% des logements doivent être affectés à des logements locatifs aidés par l'Etat (article L.151.15 du code de l'urbanisme).

Elle comporte 1 secteur 2AUa :

- Dans ce secteur situé au Sud la morphologie urbaine est plus aérée afin de limiter l'imperméabilisation dans cette partie plus amont du terrain.

*Les constructions y sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'une superficie minimale de 33 000 m<sup>2</sup> (TRENTE TROIS MILLE METRES CARRES) compatible avec un aménagement cohérent de la zone selon les dispositions du présent règlement.*

*Cette zone est soumise à des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles (Annexes 6 – pièces 6.7)*

#### Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### **Sont interdites :**

- . Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction d'une superficie inférieure à 33 000 m<sup>2</sup> (TRENTE TROIS MILLE METRES CARRES) ;
- . Les constructions destinées à :
  - . L'industrie ;
  - . L'exploitation agricole et forestière ;
- . Les entrepôts ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . L'implantation des habitations légères de loisirs ;
- . L'aménagement ou la création de terrains de campings ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...) ;
- . Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- . Les carrières.

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

**Sont autorisés sous conditions :**

- . Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 33 000 m<sup>2</sup> (TRENTE TROIS MILLE METRES CARRES) ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- . Les installations classées et leur extension à condition :
  - qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...);
  - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- . Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public notamment destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

### Article 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Assainissement

##### . *Eaux usées :*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

##### . *Eaux pluviales :*

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager (noue paysagère).

### Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

**Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au règlement graphique (document graphique) les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées ou à une distance minimale de 3 m (TROIS METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois cette distance de 3 m (TROIS METRES) peut être exceptionnellement réduite dans les cas suivants :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 3 m (TROIS METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude.

Les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou au-delà de la bande des 3 m (TROIS METRES).

**Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent être réalisées :

Dans la zone 2AU excepté dans le secteur 2AUa, les constructions doivent s'implanter :

- . Soit à une distance de 3m (TROIS METRES) minimum comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative ;
- . Soit dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur 2AUa, les constructions doivent s'implanter :

- . Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 m (TROIS METRES) ;
- . Soit dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite.

Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.



**Article 2AU 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder :

- 40 % (QUARANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière en zone 2AU ;
- 35% (TRENTE CINQ POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière dans le secteur 2AUa.

**Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) de hauteur de façade et 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

**Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Seules sont autorisées les clôtures ajourées qui doivent être ancrées par un dispositif maçonné non visible. Elles ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article 2AU 12 : Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de construction.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves.

- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement.

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

### **Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Dans la zone 2AU, 30% au moins de l'unité foncière doit être traité en espace libre de pleine terre ou en espace vert planté ou en aire de jeux

Dans le secteur 2AUa, 40% au moins de l'unité foncière doit être traité en espace libre de pleine terre ou en espace vert planté ou en aire de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES)

Les plantations doivent être constituées d'essences locales, et favoriser les espèces non allergènes.

## **ZONE 3AU - REGLEMENTEE - URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT**

### **SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**La zone 3AU** de Campe Faysse est située au Nord du village. C'est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, à court terme, mais dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation au fur et à mesure des équipements et réseaux.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **Article 3AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les constructions destinées à :**

- . L'hébergement hôtelier,
- . Aux bureaux,
- . Au commerce,
- . L'artisanat,
- . L'industrie.

**Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- . Les installations classées ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . L'implantation des habitations légères de loisirs ;
- . L'aménagement ou la création de terrains de campings ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...);
- . Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- . Les carrières.

**Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions :**

- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article 3AU 3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

### Article 3AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Assainissement

##### . *Eaux usées :*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

##### . *Eaux pluviales :*

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### Article 3AU 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

**Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- . Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.**

**Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :**

- . Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 m (TROIS METRES), sans pouvoir être inférieure à 3 m (TROIS METRES).
- . Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 3AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 3AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) de hauteur de façade des constructions et 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article 3AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.



Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE). Les parties maçonnées des clôtures sur voie publique ou privée doivent être enduites.

Les parties maçonnées des clôtures, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article 3AU 12 - Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de construction. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de SHO N pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement, excepté pour les réhabilitations dans la limite d'un plafond de 50% (CINQUANTE POUR CENT) de la surface de plancher existante avant travaux.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

**Article 3AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis, ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

**Article 3AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0, 30 (ZERO TRENTE).

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES  
ZONE A : ZONE AGRICOLE**

## NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone A, située à Campe Faysse, à la Baraquette, au Mas de Comte, à Gajanet et au Mas de Plaigneron, est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

Seules y sont autorisées sous conditions les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale. Elles sont obligatoirement justifiées par des besoins de fonctionnement liés à la création, l'adaptation et le développement de l'exploitation agricole de production.

Elle comporte un **secteur A1** au Nord du village de Gajan qu'il convient de préserver strictement. Ce secteur agricole est dédié à la protection stricte des potentialités agronomiques biologiques et économiques des sols et à la mise en œuvre de la production agricole. Il permettra également de préserver les vues directes sur le vieux village depuis la RD907.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et des secteurs de francs-bords de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone A et dans le secteur A1 et notamment dans les secteurs de francs-bords :**

- . Toutes constructions ou utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

### Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions en zone A, excepté dans le secteur A1 :**

- . Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- . Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
  - que leur présence soit nécessaire et directement liée à l'exploitation agricole ;
  - que leur surface n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher.
- . Les locaux permettant l'exercice d'une activité annexe à l'activité agricole (agrotourisme : ferme pédagogique, accueil à la ferme, gîtes ruraux..) accompagnant ou complétant l'exploitation agricole et nécessaire à son développement réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur ;
- . Les équipements liés à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation à condition que les aménagements soient réalisés dans le bâti existant de l'exploitation et à son siège ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;

- Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
- Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- . La restauration des ruines, pour les bâtiments en ruine de plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) possédant l'essentiel de leurs murs, les murs porteurs et possédant un intérêt architectural ou patrimonial spécifique recensés sur la commune (cf. liste des éléments remarquables et document graphique). La reconstruction de ces bâtiments prévue au deuxième alinéa de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme est donc autorisée.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leur fonctionnement et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les constructions évoquées aux alinéas précédents doivent être, sauf impératifs techniques, réglementaires, sanitaires ou de sécurité, regroupées à proximité du siège d'exploitation.

**Dans le secteur A1, seuls sont autorisés sous conditions :**

- . Les travaux nécessaires à l'exploitation du domaine agricole ;
- . Le changement de destination des bâtiments (repérés au document graphique) au titre de l'article L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme dans le volume de la construction ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
- . La restauration des ruines, pour les bâtiments en ruine de plus de 50 m<sup>2</sup> (CINQUANTE METRES CARRES) possédant l'essentiel de leurs murs, les murs porteurs et possédant un intérêt architectural ou patrimonial spécifique recensés sur la commune (cf. liste des éléments remarquables et document graphique). La reconstruction de ces bâtiments prévue au deuxième alinéa de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme est donc autorisée. »
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la localisation en zone A1 est imposée par leur fonctionnement.

**En outre dans les secteurs de francs-bords indiqués au document graphique sont autorisés sous conditions les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :**

- . Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).
- . Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGT) ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- . La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES), sur un mur bahut de 0, 20 m (ZERO METRE VINGT) de hauteur maximum.
  
- . Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
  
- . Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article A3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

#### **Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- l'adduction d'eau dite « unifamiliale » (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée) est soumise à déclaration en mairie et à l'avis de l'agence régionale de la santé (qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risques de pollutions potentielles dans un périmètre de 35 m (TRENTÉ CINQ METRES) de rayon minimum ;
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrologue agréé.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

##### **Assainissement**

###### **. Eaux usées :**

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

**. Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m<sup>2</sup> (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**Article A5 - Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement autonome et de protection des captages.

**Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut également être exceptionnellement réduite :

- . Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 5 m (CINQ METRES), sans pouvoir être inférieure à 5 m (CINQ METRES), soit  $H - 5$  m supérieure ou égale à 5 m.

**Toutefois**, les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 5 m (CINQ METRES) de la limite parcellaire :

- . Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ;
- . Pour les ouvrages et installations qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif ou d'un service public et qui ne sont pas destinés à accueillir du public, ni du personnel de façon permanente (autre que pour de la maintenance), tels que local poubelle, transformateurs électriques, stations de relevage, bassins, antennes relais.

**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.



**Article A9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article A10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour l'habitat : 6 m (SIX METRES) pour la hauteur en façade des constructions et 9 m (NEUF METRES) pour la hauteur totale ;
- pour les autres constructions : 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

**Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE). Les parties maçonnées des clôtures sur voie publique ou privée doivent être enduites.

Les parties maçonnées des clôtures, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article A12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Non réglementé.

**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N ZONE NATURELLE

### SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone N, située au Sud et à l'Est du territoire communal, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments qui le composent.

Elle comprend un secteur Nj situé au Nord du village de Gajan dédié aux jardins familiaux.

Elle comprend un secteur hachuré indiqué au document graphique, secteur réservé à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol (carrière), situé à l'Est du territoire délimité au document graphique.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et des secteurs de francs-bords de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone et dans les secteurs de francs-bords:

- . Toutes constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRÉS) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés et à la mise en culture des terres ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leur fonctionnement.
- . L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
  - Que la construction initiale ait plus de 80 m<sup>2</sup> (QUATRE VINGT METRES CARRÉS) de surface de plancher et une existence légale ;
  - Que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 160 m<sup>2</sup> (CENT SOIXANTE METRES CARRÉS) de surface de plancher.

- . Les piscines et les garages quand ils sont le complément d'une habitation existante ;
- . Les garages non accolés à condition que leur surface n'excède pas 25 m<sup>2</sup> (VINGT CINQ METRES CARRES) quand ils sont le complément d'une habitation existante ;
- . Les aires de jeux et de détente ouvertes au public ;
- . Les aires et parcs de stationnement de véhicules ;
- . Les chemins piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.  
(Par objet mobilier, on entendra, par exemple, les bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation implantés discrètement, posés sur le sol ou fondés superficiellement et ayant un impact réversible).

**En outre, sont autorisés sous conditions :**

**Dans le secteur Nj:**

- . Les abris de jardin nécessaires à l'exploitation des parcelles dans les espaces de jardins familiaux, dans la limite de 8 m<sup>2</sup> (HUIT METRES CARRES) par terrain d'exploitation.

**Dans le secteur hachuré indiqué au document graphique, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité d'exploitation des richesses du sol et du sous-sol :**

- Les installations classées nécessaires aux besoins de l'activité d'extraction de matériaux existante sans aggravation des risques et des dangers ;
- Les dépôts de matériaux liés à l'exploitation de l'activité ;
- Les voies et accès doivent posséder les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

L'autorisation de ces activités est subordonnée à la mise en place de mesures visant à réduire la visibilité des installations, et les inconvénients ou nuisances pouvant être occasionnés au milieu environnant.

**Toutefois, dans les secteurs de francs-bords indiqués au document graphique sont autorisés sous conditions les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :**

- . Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).
- . Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGT) ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- . La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES), sur un mur bahut de 0,20 m (ZERO METRE VINGT) de hauteur maximum.
- . Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- . Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux

#### Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- l'adduction d'eau dite « unifamiliale » (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée) est soumise à déclaration en mairie et à l'avis de l'agence régionale de la santé (qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risques de pollutions potentielles dans un périmètre de 35 m (TRENTE CINQ METRES) de rayon minimum ;
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrologue agréé.

#### Assainissement

##### . *Eaux usées* :

**Dans la zone N**, les services publics ou d'intérêt collectif autorisés, requérant une alimentation en eau doivent être raccordés à un réseau public d'assainissement collectif.

**En outre dans le secteur reporté au document graphique dans lequel les carrières sont autorisées**, l'assainissement peut être réalisé au moyen d'un système non collectif conforme à la réglementation et à l'avis du service communautaire d'assainissement non collectif ;

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

. **Eaux pluviales :**

**Dans la zone N**, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

**En outre dans le secteur reporté au document graphique dans lequel les carrières sont autorisées**, les eaux de process ou de ressuyage des sols et des zones de stockage doivent être traitées sur le site avant d'être éventuellement rejetées, après accord de la Communauté de la commune, dans le réseau d'égout public, s'il en existe un à proximité.

**Article N5 - Superficie minimale des terrains**

Non règlementé.

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans la zone N**, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique.

**En outre, dans le secteur reporté au document graphique dans lequel les carrières sont autorisées**, sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m (DIX METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 10 m (DIX METRES) peut être exceptionnellement réduite pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

**Dans la zone N, excepté dans le secteur reporté au document graphique dans lequel les carrières sont autorisées:**

Sans objet.

**En outre, dans le secteur reporté au document graphique dans lequel les carrières sont autorisées:**

- . Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 4 m (QUATRE METRES), sans pouvoir être inférieure à 4 m (QUATRE METRES).
- . Les zones de stockages doivent être réalisées à une distance minimum de 10 m (DIX METRES) des limites séparatives.

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.



### Article N9 - Emprise au sol

Non réglementé.

### Article N10 - Hauteur maximale des constructions

**Dans la zone N**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) pour la hauteur de façade des constructions et 10 m pour la hauteur totale.

**En outre dans le secteur reporté au document graphique dans lequel les carrières sont autorisées**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

Une hauteur différente est admise pour les éléments de superstructure nécessaires à l'activité.

### Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

#### Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE). Les parties maçonnées des clôtures sur voie publique ou privée doivent être enduites.

Les parties maçonnées des clôtures, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

**Article N12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE VINGTS METRES CARRES).

**Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE NA ZONE NATURELLE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT ET DE LAGUNAGE

### SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

**La zone Na** située au Nord du village est destinée à l'accueil des équipements et des installations collectifs d'assainissement et de lagunage. Un recul non aedificandi de 100 mètres est prévu autour de la station d'épuration.

Cette zone comporte des emprises soumises au risque d'inondation (PPRi Gardon Amont - pièce 6.1) qui figurent au document graphique et des secteurs de francs-bords de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau qui figurent au document graphique et font l'objet de prescriptions réglementaires particulières.

#### Article Na1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone et dans les secteurs de francs bords:**

- . Toutes constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et en outre incompatibles avec la proximité d'un ouvrage épuratoire.

#### Article Na2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions :**

- . Les aménagements nécessaires aux équipements et aux installations collectives d'assainissement et de lagunage ;
- . Les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leur fonctionnement.
- . L'autorisation de ces activités est subordonnée à la mise en place de mesures visant à réduire la visibilité des installations, et les inconvénients ou nuisances pouvant être occasionnés au milieu environnant.
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRÉS) à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés et à la mise en culture des terres ;
  - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
  - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

**En outre, dans les secteurs de francs-bords indiqués au document graphique sont autorisés sous conditions les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :**

- . Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).
- . Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGT) ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- . La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES), sur un mur bahut de 0,20 m (ZERO METRE VINGT) de hauteur maximum.
- . Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- . Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article Na3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

### Article Na4 - Desserte des terrains par les réseaux

#### Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- l'adduction d'eau dite « unifamiliale » (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée) est soumise à déclaration en mairie et à l'avis de l'agence régionale de la santé (qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risques de pollutions potentielles dans un périmètre de 35 m (TRENTE CINQ METRES) de rayon minimum ;

- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrologue agréé.

#### Assainissement

##### . **Eaux usées :**

Les services publics ou d'intérêt collectif autorisés, requérant une alimentation en eau doivent être raccordés à un réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

##### . **Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

### Article Na5 - Superficie minimale des terrains

Non règlementé.

**Article Na6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique.

**Toutefois**, cette distance peut être exceptionnellement réduite pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article Na7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Sans objet.

**Article Na8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article Na9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article Na10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) pour la hauteur de façade des constructions et 10 m pour la hauteur totale.

Une hauteur différente est admise pour les éléments de superstructure nécessaires à l'activité.

**Article Na11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

**Article Na12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article Na13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m<sup>2</sup> (QUATRE VINGTS METRES CARRES).

**Article Na14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

\*\*\*