

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE DOMESSARGUES GARD

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES :

- AUX ZONES URBAINES page 2
 - CHAPITRE I : ZONE U page 3
 - CHAPITRE II : ZONE Ue page 11

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES

- AUX ZONES NATURELLES page 15
 - CHAPITRE I : ZONE I AU page 16
 - CHAPITRE II : ZONE IV AU page 18
 - CHAPITRE III : ZONE A page 22
 - CHAPITRE IV : ZONE N page 26

-ANNEXE

- RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES page29

TITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1-zone U

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle concerne des espaces de forte à moyenne densité, d'habitat existant ou futur, intéressant le village et sa périphérie.

Elle comprend :

- le secteur Ua :

Espaces bâtis à caractère central dense et de services, où les constructions sont implantées en ordre continu.

Une attention particulière doit être apportée à toute nouvelle construction ou rénovation ou agrandissement de construction, en raison des caractéristiques architecturales du village,

- un sous secteur Uap : espace réservé à des équipements publics.

- le secteur Uc :

Espaces partiellement bâtis et équipés qui constituent des secteurs privilégiés d'extension, proches du village et sur les terrains de très médiocre qualité agricole.

- un sous secteur Uca : espace destiné à la densification de l'habitat (groupé ou semi groupé), à vocation sociale. COS plus important.
- Un sous secteur Ucm : espace destiné à l'accueil exclusif d'habitat social avec commerces intégrés et micro crèche ; densification de secteur avec COS plus important.
- Un sous secteur Ucp : espace réservé à des équipements publics.

- le secteur Uy :

Espace bâti avec extension périphérique très limitée en assainissement autonome sous conditions.

- Le sous secteur Uya :

Espace bâti avec réhabilitation du bâti, sans extension de la structure existante.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article U2 ci après sont interdits, dans les secteurs inondables représentés :

1. de couleur « bleu foncé » sur les documents graphiques.
 2. de couleur « bleu clair » sur les documents graphiques ; à l'exception des bâtiments exclusivement agricoles.
 3. de couleur « jaune » sur les documents graphiques ; à l'exception des constructions présentant une sous face de plancher bas d'une hauteur minimale de 0,80 mètre à partir du terrain naturel (TN).
- toutes constructions neuves.
-la création de clôtures non transparentes aux écoulements.

(Et sous réserve de l'application du règlement du PPRI consultable en annexe ci jointe)

(sont concernés les secteurs et sous secteurs Ua ; Uc ;)

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

Concernant le secteur Ua :

Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'équipement collectif (socioculturel, ...)
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- d'équipements publics
- d'activités hôtelières

L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant;

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement qui, de par leur nature, doivent être implantées en zone à vocation principale d'habitat,

Les exhaussements et les affouillements pour la création d'aménagements routiers répondant aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

Les constructions de nouvelles habitations sont autorisées sous réserve d'un plancher bas à 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

Concernant le secteur Uc :

Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hébergement hôtelier,
- de commerce
- d'artisanat,
- de bureaux,
- services publics ou d'intérêt collectif.
- entrepôts,

* Les reconstructions après sinistre sans modification de la volumétrie d'origine.

*les équipements hôteliers, d'accueil touristique (gîte,...) et de loisirs (y compris HLL)

*les lotissements et groupements d'habitations.

*Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme

- aire de jeux et de sports ouverts au public,
- aires de stationnement ouvertes au public.

*L'extension des constructions existantes.

*Les installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises et qui par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.

*L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

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

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité télécommunications....
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,

L'édification peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les habitations existantes et à venir sont tenues de respecter les obligations légales en matière de débroussaillage de l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des feux de forêts en vigueur dans le Gard.

Les constructions de nouvelles habitations sont autorisées sous réserve d'un plancher bas à 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

Les exhaussements et les affouillements pour la création d'aménagements routiers répondant aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

Concernant le secteur Uc/inondable de « couleur jaune » :

- les extensions des constructions existantes et constructions neuves sont autorisées sous réserve que les planchers bas habitables soient calés à + 0,80 m au dessus du terrain naturel.

Concernant le secteur Uy :

- extension périphérique immédiate intéressant l'habitat, et ses annexes, exclusivement.

Ce secteur comprend un **sous secteur Uya**, intéressant deux micros hameau de grande qualité architecturale, mais ne correspondant plus aux besoins d'une exploitation agricole.

Leurs réhabilitations sont autorisées avec changement de destination et sans extension de la structure existante.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - ACCES-VOIRIE.

Concernant l'ensemble de la zone U :

1) ACCES

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

La création d'accès sur la RD8 dans la zone UC sera interdite pour des raisons de sécurité routière.

2) VOIRIE

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

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Concernant l'ensemble de la zone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT :

Secteurs Ua, Uc, Uy et Uya :

Raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement existant.

E AUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent un bon écoulement des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Une attention particulière devra être apportée dans le cas de terrains pentus, ou en terrasses, notamment lorsqu'ils se situent en amont de constructions existantes.

ELECTRICITE/TELEPHONE :

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

L'alimentation sur poteaux ou consoles ne pourra être acceptée que sur justification de l'impossibilité de toute autre solution.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur Ua, Uap :

Non réglementé

Secteurs Uc, Ucp, Uy et Uya : Dans le cas d'opération de lotissement, la superficie des lots ne pourra être inférieure à 500 m² de moyenne par lot, afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone.

Secteur Ucm :

Sans objet

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs Ua ; Uap :

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement en retrait des voies publiques peut être autorisée

-Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins, sur au moins une des mitoyennetés.

-Lorsque la construction intéresse un îlot entier (ensemble homogène et dense de constructions constituant un hameau) ou un ensemble d'îlots (ensemble homogène et dense de constructions constituant un village).

Secteurs Uc, Ucm, Ucp et Uy, Uya :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies.
Sauf marge de reculement portée au plan.

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

Secteurs Ua, Uap :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond de parcelle;
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ou de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Secteurs Uc, Ucm, Ucp et Uy, Uya :

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

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

Secteurs Ua, Uap: non règlementé

Secteurs Uc, Ucp ; Uy, Uya :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$).

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Secteur Ucm : sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs Ua, Uap: non règlementés

Secteurs Uc, Ucp ; Uy, Uya : non règlementés

Secteur Ucm : sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteurs Ua, Uap :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol naturel, en façade de bâtiment. ne pourra excéder 7 mètres, mesuré à l'égout de toiture.

Secteurs Uc, Ucp ; Uy, Uya :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, en façade de bâtiment ne pourra excéder 7 mètres, mesuré à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Secteur Ucm :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 9 mètres, mesurés à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect général :

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

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération et les mas jouxtant la zone urbaine, compte tenu du caractère patrimonial et historique.

Tous les dossiers d'urbanisme concernant un projet situé dans un rayon de 500 mètres autour de la chapelle (monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques) doivent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2 - Toitures :

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'une manière générale les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 32%.

3 Terrasses :

Les terrasses en toiture sont interdites.

4 – Couverture :

Le matériau de couverture des constructions anciennes sera de préférence de la vieille tuile canal de récupération (à poser en couvert) ou de la tuile de terre cuite dite canal ou demi-ronde vieillie, à poser selon les techniques traditionnelles.

5 – Percements :

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires à dominante verticale (rapport 1 x 1,4 environ).

A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte, ou sur un paysage qui le justifie.

6 - Matériaux et couleurs :

La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens permettant une bonne insertion dans l'environnement, ou respecter la palette des teintes établie par la Commune. Il en est de même pour ce qui concerne les menuiseries.

Les façades de teinte blanche sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, fibrociment, ...

7 - Les clôtures :

Elles doivent être simples et rechercher l'harmonie des matériaux et de leur mise en œuvre avec la construction principale et l'environnement.

Les murs et murets seront dotés de barbacanes assurant un débit de 7 litres/seconde/ha, soit une barbacane Ø 100 tous les 6 mètres ; ils seront obligatoirement enduits sur le parement sur domaine public, ou double faces s'ils sont édifiés en limite séparative.

La hauteur bâtie des clôtures ne pourra excéder 0,40m doublée d'une haie vive.

Les parties supérieures (grillages) devront être conformes au cahier des charges établi par la mairie.

La hauteur totale (bâti et grillage) ne pourra excéder 1,60m.

8 – Antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs ... :

Les panneaux solaires, climatiseurs, antennes, paraboles, conduits de fumée, ne pourront être installés en façade et devront être intégrés dans les constructions.

Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique avérée, ils pourront être posés en façade à condition qu'ils respectent la réglementation relative à leur utilisation avec une bonne intégration dans l'environnement bâti.

ARTICLE U 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Pour l'ensemble de la zone U :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

- pour les constructions et/ou parties de constructions liées à une activité professionnelle (profession libérale;petit artisanat:....) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies, en sus des places réservées au logement proprement dit .

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

Pour l'ensemble de la zone U :

Les plantations existantes doivent être préservées, ou remplacées par des plantations équivalentes; notamment arbres à haute tige.

Les abords des constructions, sur une distance de 50m par rapport au pourtour du bâtiment, doivent être régulièrement entretenus en état de propreté (notamment débroussaillages), afin de prévenir tous risques d'incendies pouvant porter préjudice à l'ensemble du voisinage.

Les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins, par 50m² de terrain.

Les limites de ces aires pourront être par ailleurs délimitées par des haies vives intégrées dans le paysage végétal du site.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur Ua, Uap :

Pas de C.O.S.

Secteurs Uc ; Uy :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,30

Secteur Uca :

- 0,35

Secteur Ucm :

- 0,50

Sous-secteur Uya :

Sans objet.

CHAPITRE II - zone Ue

Caractère de la zone :

Zone d'activités à caractère artisanal sans nuisances pour l'environnement.

ARTICLE Ue 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article Ue. 2 ci-dessous et en particulier :

- . Le stationnement isolé des caravanes,
- . L'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs des caravanes
- . Les installations légères de loisirs,
- . L'ouverture de carrières,
- . Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

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

Sont admis :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou gardiennage des activités, à raison d'un seul par établissement.

Les constructions nouvelles devront avoir une marge de recul de 5 mètres minimum (ou délimitée suite à une étude hydraulique spécifique) par rapport aux axes drainants de type cours d'eau, talweg et fossés.

ARTICLE Ue. 3 - ACCES - VOIRIE -

L'accès à la RD123 sera soumis à l'avis des services du conseil général. La création d'un accès ou la transformation d'usage d'un bâtiment (agricole à l'habitat par exemple) reste soumise au gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier pour les voies de niveau 4.

ARTICLE Ue. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être desservies par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

EAU POTABLE :

Raccordement obligatoire.

ASSAINISSEMENT :

Raccordement obligatoire.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe ; sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l / s / ha.

ARTICLE Ue. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

Pour les constructions isolées, et à défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'emprise des voies.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé

ARTICLE Ue. 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementé.

ARTICLE Ue. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 8 m à l'égout de la couverture et à 10 m au faîtage.

ARTICLE Ue. 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1 – Aspect général :

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

2 - Toitures :

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

3 Terrasses :

Les terrasses en toiture sont interdites.

4 – Couverture :

Le matériau de couverture des constructions anciennes sera de préférence de la vieille tuile canal de récupération (à poser en couvert) ou de la tuile de terre cuite dite canal ou demi-ronde vieillie, à poser selon les techniques traditionnelles.

Les techniques utilisant des matériaux modernes pourront être acceptées après avis de la commission urbanisme.

5 – Percements :

Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Ils doivent s'intégrer dans des proportions proches des constructions voisines.

6 - Matériaux et couleurs :

La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens permettant une bonne insertion dans l'environnement, ou respecter la palette des teintes établie par la Commune. Il en est de même pour ce qui concerne les menuiseries.

Les façades de teinte blanche sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux est interdit : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, fibrociment, ...

Les techniques utilisant des matériaux modernes pourront être acceptées après avis de la commission urbanisme.

7 - Les clôtures :

Doivent être simples et rechercher l'harmonie des matériaux et de leur mise en œuvre avec la construction principale et l'environnement.

Les murs et murets seront dotés de barbacanes assurant un débit de 7 litres/seconde, soit une barbacane Ø 100 tous les 6 mètres ; ils seront obligatoirement enduits sur le parement sur domaine public, ou double faces s'ils sont édifiés en limite séparative.

La hauteur bâtie des clôtures ne pourra excéder 0,40m doublée d'une haie vive.

Les parties supérieures (grillages) devront être conformes au cahier des charges établi par la mairie.

La hauteur totale (bâti et grillage) ne pourra excéder 1,60m.

8 – Antennes, paraboles, capteurs solaires, climatiseurs ... :

Les panneaux solaires, climatiseurs, antennes, paraboles, conduits de fumée, ne pourront être installés en façade et devront être intégrés dans les constructions.

Pour les climatiseurs, en cas d'impossibilité technique avérée, ils pourront être posés en façade à condition qu'ils respectent la réglementation relative à leur utilisation et soient recouverts d'une peinture adéquate permettant une bonne intégration dans l'environnement bâti.

ARTICLE Ue. 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires doivent être implantés en dehors de toute emprise publique

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

. Habitat : 2 (DEUX) places de stationnement par logement nécessaire à la surveillance et au gardiennage des installations ;

. Artisanat, bureaux, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche

de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de S.H.O.N. ou une surface affectée au stationnement au moins égale 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de Surface Hors Œuvre Nette ;
. Industrie : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 80 m² (QUATRE VINGTS METRES CARRES) entamée de Surface Hors Œuvre Nette.

ARTICLE Ue. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS -

Tout projet devra s'accompagner d'un aménagement paysager soumis à l'avis de la commission urbanisme de la commune.

**ARTICLE Ue. 14 - POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS —
COS à 0,50**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1- zone I AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle concerne des espaces actuellement non bâtis, dans la périphérie du village.
Elle est destinée à l'urbanisation future.

Afin d'aménager de manière concertée et cohérente ces quartiers; et compte tenu de la mise en oeuvre d'un phasage des opérations dans le temps, il est convenu que ces espaces ne seront ouverts à la construction qu'après modification du Plan local d'Urbanisme et accord sur l'application du Schéma d'Organisation réalisé à cet effet.

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

ARTICLE I AU -1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

-sans objet

ARTICLE I AU -2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

-sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU -3 - ACCES-VOIRIE

-La création d'un accès ou la transformation d'usage d'un bâtiment (agricole à l'habitat par exemple) reste soumise au gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier pour les voies de niveau 4.

ARTICLE I AU -4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- sans objet

ARTICLE I AU -5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- sans objet

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

- sans objet

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

- sans objet

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

- sans objet

ARTICLE I AU -9 - EMPRISE AU SOL

-sans objet

ARTICLE I AU -10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

-sans objet

ARTICLE I AU -11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

-sans objet

ARTICLE I AU -12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES de STATIONNEMENT

-sans objet

ARTICLE I AU -13 - ESPACES LIBRES / PLANTATIONS

-sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU -14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

-sans objet

CHAPITRE 2- zone IV AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité à usage d'activités multiples est subordonnée à la réalisation des équipements.

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

ARTICLE IV AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article IV AU 2 ci-dessous, et en particulier :

- Les opérations d'ensemble (telle que lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines) à dominante d'habitat.
- Les élevages relevant du régime des installations.
- l'implantation d'ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) et d'activités connexes de types concassage ou centrale d'enrobés à froid ou à chaud et les centrales à béton.

Sont interdits, dans les secteurs inondables représentés de couleur « bleue » (s'il y a lieu), sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions nouvelles,
 - tous remblais et clôtures en dur,
 - toute transformation de bâtiment existant ou extension entraînant une emprise au sol
- (Et sous réserve de l'application du règlement du PPRI consultable en annexe ci jointe)**

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

Sont admises

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de services, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
2. Les constructions à usage d'habitation indispensable pour le fonctionnement et le gardiennage des établissements et des services qui sont directement liés à l'activité principale, réalisés, sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité et qui seront intégrées dans la volumétrie du bâtiment d'exploitation ou en mitoyenneté sur au moins un côté de celui-ci.
3. Les aires de stationnement nécessaires à l'exploitant et celles ouvertes au public.
4. Les équipements publics.
5. La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.

Par ailleurs, **l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :**

-des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)

-des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

. Accès

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

La création d'un accès ou la transformation d'usage d'un bâtiment (agricole à l'habitat par exemple) reste soumise au gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier pour les voies de niveau 4.

Un seul accès aménagé assurant la desserte de la totalité de la zone IVAU est autorisé sur la RD 8. Les autres accès riverains sont interdits

. Voirie

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

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Les voies de desserte principales appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 m.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE IV AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

. Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération individuelle ou d'ensemble, dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec le rejet en milieu naturel de 7 litres seconde par hectare, selon les préconisations de la DISE du Gard.

. Electricité et téléphone

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

Les réseaux des télécommunications seront établis en souterrain.

ARTICLE IV AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Chacun des lots à bâtir (s'il y a lieu ; et à l'exclusion des espaces communs) aura 1500 mètres carrés minimum.

Dans le cas où il s'agit de l'aménagement, de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un logement ou d'une activité existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, cette superficie minimale n'est pas imposée.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, les constructions à usage d'habitation et celles d'activités disposant d'un mur coupe-feu pourront s'implanter sur une des limites séparatives internes à la zone (c'est-à-dire à l'exclusion des limites séparatives correspondantes à la limite de la zone IV AU elle-même).

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

Non réglementé.

ARTICLE IV AU 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementé.

ARTICLE IV AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Pour les activités :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les habitations :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ; sauf dans le cas de construction intégrée dans la volumétrie du bâtiment principal, auquel cas la hauteur pourra s'intégrer à ce bâtiment principal, sans le dépasser.

ARTICLE IV AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

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

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Voir ANNEXE : recommandations architecturales

ARTICLE IV AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
2. Il est exigé 2 places de stationnement par logement de fonction.
3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Il n'est pas fixé de nombre de place minimal pour les besoins de l'entreprise.

ARTICLE IV AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant par exemple des sur largeurs de voirie plantées, etc.

Les bâtiments à usage d'activités devront être agrémentés par des rideaux de végétation.

Les parkings seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre haute tige pour 5 places.

SECTION III - POSSIBILITES d'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS -

C.O.S maximal (par opération) : 0,45

CHAPITRE 3-zone A

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle concerne des espaces naturels à protéger en raison de la valeur économique des sols.
Elle traduit la volonté de la municipalité de préserver le patrimoine agricole.

L'ensemble de ces espaces intéresse l'exploitation agricole, que celle-ci soit effective ou potentielle.
Elle comprend un secteur Aa : protection de l'espace architectural villageois, à fonction paysagère ; aucune construction autorisée.

Elle comprend un secteur Aap : protection de puits ancien.

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

ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A2 ci dessous.

Secteur Aap : toute construction ou installation ; protection de l'aire immédiate d'un puits ancien.

Sont interdits, dans les secteurs inondables représentés de couleur « bleue foncée », sur les documents graphiques du P.L.U. :

(et sous réserve de l'application du règlement du PPRI consultable en annexe ci jointe)

-toutes constructions neuves.

-la création de clôtures non transparentes aux écoulements.

(sont concernés les secteurs et sous secteurs A , Aa, Aa)

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

1. Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, lorsque ces constructions sont indispensables :

-pour le fonctionnement d'un siège d'exploitation déjà existant dans la zone.

-pour la création d'une unité d'exploitation nouvelle.

- pour le desserrement d'une unité d'exploitation existante dans le village ou les hameaux, lorsqu'il y a impossibilité d'implanter le bâtiment à proximité immédiate du siège de l'exploitation.

-pour la pratique d'un type de culture spécifique exigeant une implantation sur place.

Dans tous les cas toutes justifications de l'existence réelle de l'exploitation devront être fournies.

Les bâtiments d'habitation éventuellement autorisés à ce titre (y compris pour le logement des ouvriers agricoles); devront être implantés obligatoirement dans un rayon maximal de 70 mètres par rapport au bâtiment central d'exploitation, sauf cas d'impossibilité technique d'implantation (pentes; sol, ...) ou de non disponibilité foncière à proximité du siège de l'exploitation, qui devra être justifiée.

Les bâtiments d'exploitation et installations nouveaux nécessaires au fonctionnement d'une exploitation doivent être implantés dans un rayon de 70 mètres maximum, à partir du siège existant.

2. Les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 500 mètres minimum par rapport aux limites des zones construites et d'urbanisation future, et lorsqu'ils constituent une installation classée.

3. Les installations classées faisant partie intégrante de l'exploitation agricole, en tant qu'unité économique.
4. L'extension des constructions existantes (non nécessairement liées à une activité agricole) à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 150m² de surface de plancher hors œuvre nette totale (y compris l'existant).

5. L'aménagement et la restauration des bâtiments existants, avec préservation intégrale du ou des volumes des constructions.

Secteurs A de trame « bleu clair » :

• Dans les secteurs inondables (trame "bleu clair » sur documents graphiques):
(et sous réserve de l'application du règlement du PPRI consultable en annexe ci jointe)

Sont autorisées :

- toutes constructions agricoles (hors habitation). ;
- les extensions mesurées de constructions agricoles existantes.
- la création de clôtures transparentes aux écoulements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES/VOIRIE

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

ACCES :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. La création d'un accès ou la transformation d'usage d'un bâtiment (agricole à l'habitat par exemple) reste soumise au gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier pour les voies de niveau 4.

VOIRIE:

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

EAUX USÉES :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur. (Règlement sanitaire départemental).

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, et en fonction des caractéristiques et de la proximité des réseaux existants, il est conseillé de réaliser des raccordements directs sur les réseaux publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe actuel ou projeté des voies, sauf dans le cas de marge de reculement indiquée sur les documents graphiques.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. ($L=H$)

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée à l'article A 2, la hauteur est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage, en ce qui concerne les constructions nouvelles.

- hauteur de l'existant ancien en ce qui concerne les restaurations et aménagements de ruines (cette hauteur ne pouvant excéder, dans tous les cas 7 mètres à l'égout du toit, et permettre l'application de l'article A 1 / alinéa 4).

- 12 mètres au faîtage, en ce qui concerne les installations et dépôts autorisés à l'article A 2, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 20mètres, mais dont l'implantation devra faire l'objet d'une note d'impact.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction doit présenter une simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement local.

Les aménagements divers (extensions; modifications; rénovation: de constructions existantes), doivent notamment préserver et renforcer la simplicité des volumes et des modénatures anciennes.

En particulier, toute extension apparaissant en saillie de volume général (balcon, terrasse, loggia, etc.) devra être "soutenue volumétriquement" par une construction la supportant.

Voir aussi « Recommandations Architecturales » en ANNEXE du présent règlement.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 4- zone N

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle concerne des espaces naturels constitués de boisements, garrigue et lande, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et de potentialités cynégétiques et écologiques de ces sites. Elle comprend un secteur Np correspondant à la servitude d'utilité publique de type AS1 de protection éloignée de captage des eaux.

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

ARTICLE N 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature
- Les lotissements et toutes divisions parcellaires en vue de la construction.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, conformément aux prescriptions de la loi n°76.663 du 19.07.1976.
- la création et l'aménagement des terrains destinés à accueillir des campeurs, caravanes et habitations légères de loisirs.
- le stationnement isolé des caravanes.
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les carrières.

Sont interdits, dans les secteurs inondables représentés de couleur « bleu clair ou bleu foncé » sur les documents graphiques du P.L.U. :

- toutes constructions neuves.
 - la création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- (Et sous réserve de l'application du règlement du PPRI consultable en annexe ci jointe)**

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

Les exhaussements et les affouillements pour la création d'aménagements routiers répondant aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES/VOIRIE

La création d'un accès ou la transformation d'usage d'un bâtiment (agricole à l'habitat par exemple) reste soumise au gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec

possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier pour les voies de niveau 4.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies.

Sauf marge de reculement portée au plan.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXE

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

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

I - ADAPTATION AU TERRAIN

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

II - VOLUME ET FORMES

1) La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

2) La pente des toitures se situera en général entre 25 et 32 %. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).

3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1) et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclaircissement d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

4) Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc., doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

III - LES MATERIAUX

1) Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

2) Les toitures

L'usage de la tuile plate est proscrit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille).

Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Les toitures nouvelles des constructions, (notamment d'habitation ou de logement de fonction), devront comporter des génoises à deux rangs minimum.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures: Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

3) Les façades

La pierre et l'enduit sont utilisés traditionnellement en façade.

a) La pierre

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduits.

b) Les enduits

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton pierre du pays. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne / Pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

4) Menuiseries et huisseries extérieures

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

IV - CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

1) Les clôtures

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

Dans les secteurs de constructions pavillonnaires et dans ceux où l'environnement naturel domine, les clôtures seront de préférence très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillage, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

2) Les annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.