

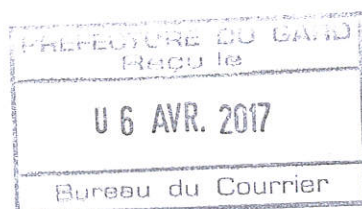
Commune de GAUJAC
Département du Gard



Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION n° 1

Secteur du « Grand Treillas » et règlement des zones 2AUop

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme		18/12/2012
Modification n° 1	Arrêté du 05/08/2016	03/04/2017



Approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 3 avril 2017

M^{me} le Maire de GAUJAC

Maria SEUBE

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES.....	2
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	6
2.1. Dispositions applicables à la Zone Ua.....	7
2.2. Dispositions applicables à la Zone Ub.....	12
2.3. Dispositions applicables à la Zone Uc.....	17
2.4. Dispositions applicables à la Zone Ue.....	22
2.5. Dispositions applicables à la Zone Ut.....	26
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	30
3.1. Dispositions applicables à la Zone 2AU.....	31
3.2. Dispositions applicables à la Zone 2AUb	36
3.3. Dispositions applicables à la Zone 2AUop	41
3.4. Dispositions applicables à la Zone 1AUop	46
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	48
4. Dispositions applicables à la Zone A.....	49
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	53
5. Dispositions applicables à la Zone N.....	54
6. DEFINITIONS.....	59
7. ANNEXES	60

1. Dispositions générales

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GAUJAC.

2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de GAUJAC couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- **Zone Ua** – centre village
- **Zone Ub** – extensions de type pavillonnaire dense au niveau du village, dans les secteurs de l'Aire, Cigalière, la Pujade, Fourquet, l'Enclos
- **Zone Uc** – extensions de type pavillonnaire peu dense localisée au niveau des secteurs Pujol/ Pré Communal
- **Zone Ue** – secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- **Zone Ut** – secteur dédié aux activités touristiques (hébergement principalement)

Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- **Zone 2AU** – zones d'urbanisation future à vocation principale de commerce
- **Zone 2Aub** – zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation des équipements manquants
- **Zone 2AUop** – zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat – urbanisation conditionnée à la réalisation des équipements manquants et à la réalisation d'une opération d'ensemble par secteur
- **Zone 1AUop** – zones d'urbanisation future à plus long terme – ouverture à l'urbanisation conditionnées à une révision ou modification du PLU

Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

3 – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L 111-3 du code de l'urbanisme).

4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes ou avoisinantes.

5 – RISQUES NATURELS

I. Inondation

Carte hydrogéomorphologique

Dans toutes les zones inondables indiquées sur la carte figurant en annexe du PLU, toute construction nouvelle, remblai ou clôtures en dur devront être interdits.

II. Feux de forêt

A - Obligation de débroussaillage

En application de l'arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006, à l'intérieur des secteurs identifiés en **annexe 1 du présent règlement** s'applique l'**obligation de débroussaillage** des terrains privés :

Dans les zones AU, A et N du PLU :

- sur une profondeur de 50 m aux abords des constructions, chantiers, travaux ou installations de toute nature
- ainsi que sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès.

Dans les zones U du PLU :

- sur la totalité des terrains

B - Défrichements soumis à autorisation préalable

En application de l'arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006, à l'intérieur des secteurs identifiés en **annexe 2 du présent règlement** tout défrichement portant sur plus d'un hectare est soumis à autorisation préalable.

III. Risque lié au sous-sol : anciennes mines

A l'intérieur des secteurs d'aléas identifiés sur la cartographie jointe en annexe du PLU (Etude GEODERIS fev 2012), les dispositions issues de la circulaire du 6 janvier 2012 s'appliquent :

Pour l'urbanisation future :

- **Interdire** toute nouvelle construction dans les secteurs urbanisés soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau fort**
- **Interdire** toute nouvelle construction dans les secteurs urbanisés soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau moyen** (sauf régime dérogatoire p. 22 de la circulaire du 6 janvier 2012 – jointe en annexe du PLU)
- **Interdire** toute nouvelle construction dans les zones non urbanisées soumises à un **aléa d'effondrement localisé de niveau fort, moyen ou faible**, ou à un **aléa affaissement de niveau faible**

- **Autoriser avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les zones urbanisées soumises à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa d'affaissement de niveau faible, ou un aléa tassement de niveau faible**
- **Autoriser avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les secteurs non urbanisés soumis à un **aléa tassement de niveau faible**

Pour les constructions existantes :

- **Autoriser les extensions ou les changements de destination de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments soumis à un aléa d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen**
- Autoriser avec prescriptions, tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, les aménagements dans les secteurs soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible** ou un **aléa tassement de niveau de niveau faible**

IV. Aléa Retrait-gonflement des argiles

La commune de GAUJAC est en partie soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles faible à moyen (B2). Cet aléa implique des conditions spéciales de construction – Annexe technique figurant en annexe du PLU.

V. Risque lié aux séismes

L'ensemble de la commune de GAUJAC est soumise à un aléa sismique modéré (zone de sismicité 3). Cet aléa implique des conditions spéciales de construction – Annexe technique figurant en annexe du PLU.

VI. Risque lié au Radon

L'ensemble de la commune est également concernée par les risques liés au Radon : niveau 3 et 4. Ce risque implique des conditions spéciales de construction – Annexe technique figurant en annexe du PLU.

6 – PROTECTION DES ECOULEMENTS

Toute construction est interdite dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des ravins, fossés vallons et cours d'eau (marge de recul matérialisée au plan de zonage).

7 – PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante (liste des éléments concernés en **annexe 3 du présent règlement**):

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à permis de démolir.

Les Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés. Seuls les accès au sein des EVP sont autorisés.

8 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la sous direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des antiquités de PACA dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtés. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Les zones d'intérêt archéologique communales sont répertoriées dans une annexe spécifique du PLU.

9 – CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

10 – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

La D6086 (ancienne RN 86) est classée voie bruyante de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1998 (largeur de la zone affectée par le bruit : 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

2. Dispositions applicables aux Zones Urbaines (U)

2.1. Dispositions applicables à la Zone Ua

La **zone Ua** correspond au cœur du village. Elle est principalement caractérisée par la **mixité des fonctions, l'ordre continu des constructions et l'habitat ancien et traditionnel**.

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UA2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2
- Les dépôts de véhicules quels qu'ils soient.

ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- L'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les bâtiments agricoles, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation

publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Exceptionnellement ils peuvent être apposés en façade, obligatoirement sous génoise.

ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter selon l'alignement ainsi constitué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

ARTICLE Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative latérale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- aux constructions en second plan lorsqu'une construction est déjà installée à l'alignement

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être accolées ou distantes de 4 m minimum.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage (R + 2 + combles)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes

ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les volets roulants sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique

Les couleurs des façades seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminée enduites.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont interdits

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE Ua 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

ARTICLE Ua 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 50m² de stationnement.

ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

2.2. Dispositions applicables à la Zone Ub

La **zone Ub** correspond aux extensions du village de type pavillonnaire dense. Le tissu résidentiel est composé d'un habitat en ordre discontinu.

La zone comprend le **secteur Ubp** présentant une sensibilité paysagère particulière.

La zone Ub est en partie concernée par le risque **Inondation**, dans le secteur Sagriès.

La zone Ub est également concernée par l'aléa minier dans les secteurs de Pécabrigon et Bosquet, Cabourlet, Sagries et l'Aire :

- aléa effondrement localisé : fort, moyen, faible
- aléa tassement : faible
- aléa gaz de mines : moyen, faible

La zone Ub est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf ; *paragraphe 10 des dispositions générales*.

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UB2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

En zone d'aléa minier, sont interdites :

Pour l'urbanisation future :

- toute nouvelle construction dans les secteurs urbanisés soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau fort**
- toute nouvelle construction dans les secteurs urbanisés soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau moyen** (sauf régime dérogatoire p. 22 de la circulaire du 6 janvier 2012 – jointe en annexe du PLU)
- toute nouvelle construction dans les zones non urbanisées soumises à un **aléa d'effondrement localisé de niveau fort, moyen ou faible**, ou à un **aléa affaissement de niveau faible**

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- L'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les bâtiments agricoles, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

En zone d'aléa minier, sont autorisées sous condition :

Pour l'urbanisation future :

- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les zones urbanisées soumises à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa d'affaissement de niveau faible, ou un aléa tassement de niveau faible**
- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les secteurs non urbanisés soumis à un **aléa tassement de niveau faible**

Pour les constructions existantes :

- **Sont autorisées les extensions ou les changements de destination de moins de 20 m²** de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen**
- **Sont autorisées avec prescriptions**, tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, les aménagements dans les secteurs soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement de niveau de niveau faible**

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

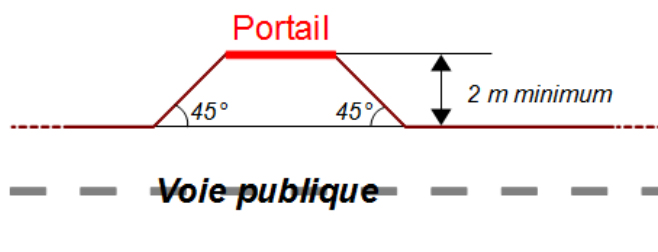
Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails doivent être implantés à 2 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Schéma explicatif

La création d'accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du Conseil Général et de la Commune.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans le cas d'accès en impasse de plus de 50m de longueur, la création d'une aire de retournement est obligatoire.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux**1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, y compris annexes et piscines, doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 8 m de l'alignement de l'Allée des Platanes
- 4m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer, hormis les annexes de moins de 10 m².
- 75 m de l'axe de la D6086

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- en bordure des cheminements piétons

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris annexes et piscines, peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 4 m.

ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Les annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées dans la limite de deux annexes.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit et 9 m au faîtage (R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les volets roulants sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les couleurs des façades seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Le linéaire maximal de façade sans décroché ne peut excéder 15m.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminées enduites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m comprenant des ouvrages assurant le libre écoulement des eaux (barbacanes,...) et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vert et doublé d'une haie vive

ARTICLE Ub 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée

- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 30% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée.

Les récupérateurs d'eau sont conseillés.

En secteur Ubp :

Une surface correspondant au minimum à 50% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée.
Les déblais/ remblais de plus de 2 m sont interdits.

La mise en place de récupérateurs d'eau est conseillée.

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé à 0,40.

2.3. Dispositions applicables à la Zone Uc

La **zone Uc** correspond aux extensions de type pavillonnaire peu denses au niveau des secteurs Pujol/ Pré Communal.

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UC2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne et qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- L'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances et risques pour la population
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation

publique.

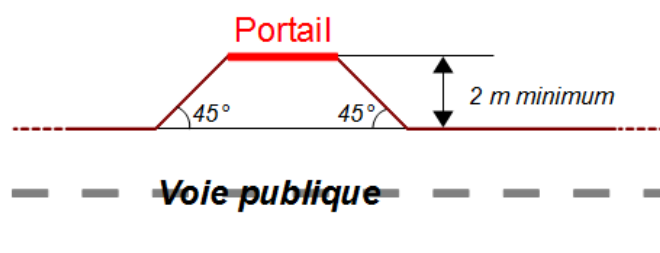
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails doivent être implantés à 2 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Schéma explicatif



La création d'accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du Conseil Général et de la Commune.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans le cas d'accès en impasse de plus de 50m de longueur, la création d'une aire de retournement est obligatoire.

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de

- 4m de l'alignement des voies existantes ou à créer, hormis les annexes de moins de 10 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- en bordure des cheminements piétons

ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris annexes et piscine, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

ARTICLE Uc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent être :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Les annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées dans la limite de deux annexes.

ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit et 9 m au faîtage (R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes

ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale.

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les volets roulants sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les couleurs des façades seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Le linéaire maximal de façade sans décroché ne peut excéder 15m.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminées enduites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m comprenant des ouvrages assurant le libre écoulement des eaux (barbacanes,...) et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vert et doublé d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE Uc 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de placher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 20% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée.

La mise en place de récupérateurs d'eau est conseillée.

ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé à 0,25.

2.4. Dispositions applicables à la Zone Ue

La zone Ue correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés :

- Les équipements collectifs et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation des zones d'habitat voisines
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les logements de fonction, sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone,
 - qu'ils soient intégrés au volume des constructions auxquelles elles se rapportent,
 - qu'ils n'excèdent pas 100m² de surface de plancher et qu'ils ne représentent pas plus de 30% de la surface de plancher créée.

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles

supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer
- soit avec un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer
- et à 8 m minimum de l'alignement de l'Allée des Platanes

ARTICLE Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul de 4 m minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres.

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale.

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les couleurs des façades seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminées enduites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.
Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m comprenant des ouvrages assurant le libre écoulement des eaux (barbacanes,...) et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vert et doublé d'une haie vive

ARTICLE Ue 12 – Stationnement

Non réglementé

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

2.5. Dispositions applicables à la Zone Ut

La zone Ut correspond aux secteurs à **vocation d'activités touristiques et de loisirs** (hébergement principalement). L'urbanisation de la zone doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

La zone Ut est concernée par l'**aléa minier** :

- aléa effondrement localisé : fort, moyen, faible
- aléa tassement : faible
- aléa gaz de mines : moyen, faible

ARTICLE Ut 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article Ut 2.

ARTICLE Ut 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les équipements sportifs et de loisir
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les installations classées liées ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements

En zone d'aléa minier, sont autorisées sous condition :

Pour l'urbanisation future :

- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les zones urbanisées soumises à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa d'affaissement de niveau faible, ou un aléa tassement de niveau faible**
- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les secteurs non urbanisés soumis à un **aléa tassement de niveau faible**

Pour les constructions existantes :

- **Sont autorisées les extensions ou les changements de destination de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments soumis à un aléa d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen**
- **Sont autorisées avec prescriptions**, tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, les aménagements dans les secteurs soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement de niveau de niveau faible**

ARTICLE Ut 3 – Accès et voirie

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation

motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE Ut 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

ARTICLE Ut 5 – Caractéristiques des terrains

Les opérations d'ensemble devront porter sur la totalité de la zone.

ARTICLE Ut 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE Ut 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3m ($H/2 = \text{minimum } 3\text{m}$).

Toutefois les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas 3m de hauteur à l'égout et 4,5m au faîtage peuvent être implantés en limite séparative.

ARTICLE Ut 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ut 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

ARTICLE Ut 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale.

Matériaux

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.

Les enduits, les menuiseries, les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Tout matériaux doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Façades

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

ARTICLE Ut 12 – Stationnement

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

ARTICLE Ut 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés.

ARTICLE Ut 14 – Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher totale ne pourra dépasser 4 700 m².

3. Dispositions applicables aux Zones A Urbaniser (AU)

3.1. Dispositions applicables à la Zone 2AU

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à vocation principale de commerce dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

La zone 2AU est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf ; *paragraphe 10 des dispositions générales*.

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées au commerce
- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation d'une seule opération d'ensemble
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement compatibles avec la vocation des zones d'habitat voisines et complémentaires des activités autorisées dans la zone

Est également autorisée la création d'un logement de fonction, sous réserve :

- qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone,
- qu'il soit intégré au volume des constructions auxquelles il se rapporte,
- qu'il n'excède pas 100m² de surface de plancher et qu'il ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher créée.

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

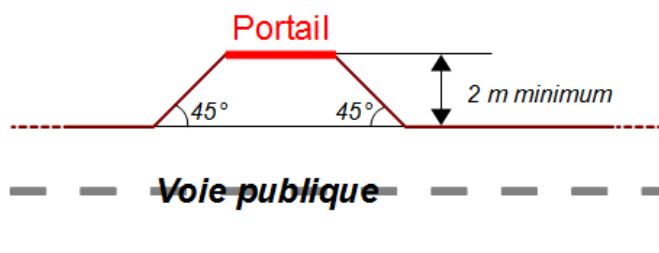
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails doivent être implantés à 2 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Schéma explicatif



La création d'accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du Conseil Général et de la Commune.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans le cas d'accès en impasse de plus de 50m de longueur, la création d'une aire de retournement est obligatoire.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de

- 4m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- 15 de l'axe de la D310
- 45 m de l'axe de la D 6086
-

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit et 9 m au faîtage (R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale.

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les couleurs des façades seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminées enduites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m comprenant des ouvrages assurant le libre écoulement des eaux (barbacanes,...) et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vert et doublé d'une haie vive

ARTICLE 2AU 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

3.2. Dispositions applicables à la Zone 2AUb

La **zone 2AUb** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située en première couronne du noyau villageois ancien d'une part et en extensions urbaines d'autre part, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements manquants.

Elle comprend un secteur :

- **Secteur 2Aubp** : secteur destiné à l'habitat au niveau du village, conditionné à la réalisation des équipements manquants, et présentant une sensibilité paysagère particulière.

ARTICLE 2AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement,
- les carrières,
- la pratique du camping ou du caravanning,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

ARTICLE 2AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation des équipements manquants
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

ARTICLE 2AUb 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation

publique.

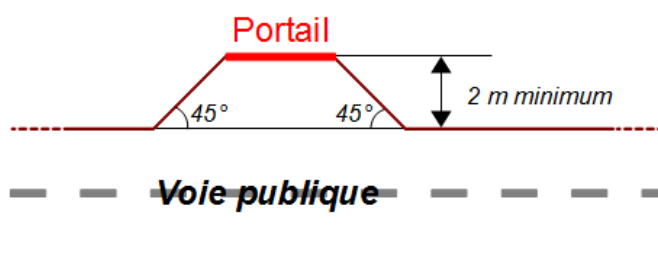
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails doivent être implantés à 2 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Schéma explicatif



La création d'accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du Conseil Général et de la Commune.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans le cas d'accès en impasse de plus de 50m de longueur, la création d'une aire de retournement est obligatoire.

ARTICLE 2AUb 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

ARTICLE 2AUb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, y compris annexes et piscines, doivent s'implanter à une distance minimale de 4m de l'alignement des voies et emprise publiques existantes ou à créer, hormis les annexes de moins de 10 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- en bordure des cheminements piétons

ARTICLE 2AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris annexes et piscines, peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 4 m.

ARTICLE 2AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres

ARTICLE 2AUb 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Les annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées dans la limite de deux annexes.

ARTICLE 2AUb 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit et 9 m au faîtage (R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes

ARTICLE 2AUb 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les volets roulants sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les couleurs des façades seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Le linéaire maximal de façade sans décroché ne peut excéder 15m.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminées enduites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m comprenant des ouvrages assurant le libre écoulement des eaux (barbacanes,...) et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vert et doublé d'une haie vive

ARTICLE 2AUb 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

ARTICLE 2AUb 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 30% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée.

Les récupérateurs d'eau sont conseillés.

En secteur 2AUbp :

Une surface correspondant au minimum à 50% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée. Les déblais/ remblais de plus de 2 m sont interdits.

La mise en place de récupérateurs d'eau est conseillée.

ARTICLE 2AUb 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé à 0,40.

3.3. Dispositions applicables à la Zone 2AUop

La **zone 2AUop** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située en première couronne du noyau villageois ancien d'une part et en extensions urbaines d'autre part, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble portant sur un minimum de surface de 8000 m².

Elle comprend un **secteur 2AUop1** : zone d'urbanisation future en extension du village à vocation principale d'habitat, située au niveau du quartier Grand Treillas, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble prenant en compte un recul spécifique par rapport à la D 310.

La zone 2AUop est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** – Cf ; *paragraphe 10 des dispositions générales*.

ARTICLE 2AUop 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement,
- les carrières,
- la pratique du camping ou du caravanning,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

ARTICLE 2AUop 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur un terrain d'une superficie minimum de 8000 m² ou sur la totalité d'une surface inférieure résiduelle.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

La zone devra comprendre un minimum de 10% des logements locatifs.

*Approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 3 Avril 2017*

ARTICLE 2AUop 3 – Accès et voirie

Modification n°1 du PLU de Gaujac approuvée

M^{me} le Maire de GAUJAC

Maria SEUBE

avril 2017



1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

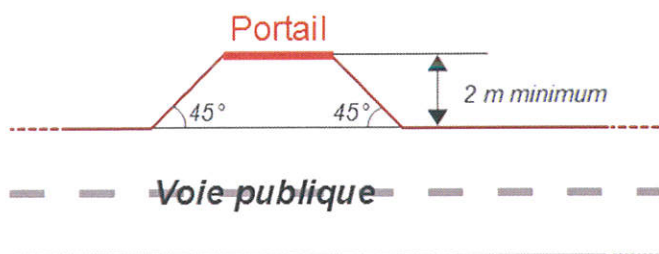
Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails doivent être implantés à 2 m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue) en ménageant des pans coupés à 45°. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Schéma explicatif



La création d'accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du Conseil Général et de la Commune.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans le cas d'accès en impasse de plus de 50m de longueur, la création d'une aire de retournement est obligatoire.

ARTICLE 2AUop 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de Modification n°1 du PLU de Gaujac approuvée

M^{me} le Maire de GAUJAC

Maria SEUBE



Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 Avril 2017

caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être enterrés.

ARTICLE 2AUop 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AUop 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, y compris annexes et piscines, doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 8 m de l'alignement de l'Allée des Platanes
- 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, hormis les annexes de moins de 10 m².
- 75 m de l'axe de la D6086

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- en bordure des cheminements piétons

En secteurs 2AUop1:

Les constructions, y compris annexes et piscines, doivent également s'implanter à une distance minimale de 8 m de l'axe de la D310.

ARTICLE 2AUop 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris annexes et piscines, peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 4 m.

ARTICLE 2AUop 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

Modification n°1 du PLU de Gaujac approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 Avril 2017

M^{me} le Maire de GAUJAC

Maria SEUBE



- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4 m les unes des autres

ARTICLE 2AUop 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Les annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées dans la limite de deux annexes.

ARTICLE 2AUop 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit et 9 m au faîtage (R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes

ARTICLE 2AUop 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton « pierre claire » à ton « sable clair » et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Toutes les menuiseries : volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les volets roulants sont interdits.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs. Dans le cas où ils ne seraient pas encastrés dans les murs ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

Les couleurs des façades seront de nuance ton « pierre clair » à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Le linéaire maximal de façade sans décroché ne peut excéder 15m.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Modification n°1 du PLU de Gaujac approuvée

*Approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 3 Avril 2017*

M^{me} le Maire de GAUJAC
Maria SEUBE



Les toitures à un pan sont à éviter.

Les gouttières de toit sont conseillées.

Les couvertures seront en tuiles et les souches de cheminées enduites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être inclus dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m comprenant des ouvrages assurant le libre écoulement des eaux (barbacanes,...) et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage vert et doublé d'une haie vive.

ARTICLE 2AUop 12 –Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 25m² (accès et espaces de manœuvre compris).

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions destinées à l'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher créée
- constructions destinées aux commerces : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente créée.

ARTICLE 2AUop 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 30% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée.

Les récupérateurs d'eau sont conseillés.

ARTICLE 2AUop 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal est fixé à 0,40.

*Approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 3 Avril 2017*

Mme le Maire de GAUJAC
Maria SEUBE



3.4. Dispositions applicables à la Zone 1AUop

La **zone 1AUop** correspond à une zone d'urbanisation future à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située au niveau du quartier Grand Treillas dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 1AUop 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2

ARTICLE 1AUop 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée à :

- une modification ou une révision du PLU,
- la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

De plus l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUop est conditionnée à l'urbanisation préalable du secteur 2AUop1.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seules sont autorisées dans la zone les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUop 3 – Accès et voirie

Non réglementé

ARTICLE 1AUop 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

ARTICLE 1AUop 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 1AUop 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de

- 8 m de l'axe de la D310
- 4m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 1AUop 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUop 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AUop 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AUop 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AUop 11 – Aspect extérieur

Non réglementé

ARTICLE 1AUop 12 – Stationnement

Non réglementé

ARTICLE 1AUop 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

ARTICLE 1AUop 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

4. Dispositions applicables aux Zones Agricoles (A)

4. Dispositions applicables à la Zone A

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend un **secteur Ap** présentant une sensibilité paysagère particulière.

La zone A est en partie concernée par le risque **Inondation**.

La zone A est également en partie concernée par l'aléa **Minier** :

- aléa effondrement localisé : fort, moyen, faible
- aléa tassement : faible
- aléa gaz de mines : moyen, faible

La zone A est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestres** – Cf ; *paragraphe 10 des dispositions générales*.

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A, ainsi que dans le secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A, à l'exclusion du secteur Ap, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant dont la présence est nécessaire à l'exploitation dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- La diversification des exploitations agricoles (agritourisme, vente directe à la ferme), ainsi que le logement des personnes travaillant sur l'exploitation (exploitant agricole et employés de production) dépendant économiquement principalement ou exclusivement de celle-ci. Cette diversification de l'exploitation agricole et le logement des employés de production devra se réaliser par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone

En zone d'aléa minier, sont autorisées sous condition :

Pour l'urbanisation future :

- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les zones urbanisées soumises à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa d'affaissement de niveau faible, ou un aléa tassement de niveau faible**
- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les secteurs non urbanisés soumis à un **aléa tassement de niveau faible**

Pour les constructions existantes :

- **Sont autorisées les extensions ou les changements de destination de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments soumis à un aléa d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen**

- **Sont autorisées avec prescriptions**, tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, les aménagements dans les secteurs soumis à **un aléa d'effondrement localisé de niveau faible** ou **un aléa tassement de niveau de niveau faible**

Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

Les bâtiments en zone agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme. A ce titre, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à une exploitation agricole. Les changements de destination autorisés sont précisés pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments identifié en **annexe 4 du présent règlement**.

Par ailleurs, les annexes à l'habitation (dont les piscines) sont également autorisées sous réserve qu'elles soient liées aux bâtiments identifiés.

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement, ou la mise en conformité du dispositif autonome, est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

A défaut de reculs identifiés au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la D145 et de la D310
- 4m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer, sans pouvoir être inférieure à 8m de l'axe de ces voies.
- 75 m de l'axe de la D6086

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut de reculs identifiés au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 3m.

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

Les annexes à l'habitation doivent être réalisées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 30% de celle de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 3,5 m au faîtage pour les annexes
- 10m à l'égout du toit pour les équipements d'intérêt collectif et les bâtiments agricoles
- 7m à l'égout du toit, 9m au faîtage pour toutes les constructions à usage d'habitation

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les principes suivants :

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les volets roulants sont interdits.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les couleurs des façades seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Toitures pour les constructions destinées à l'habitation

La pente des toitures ne pourra excéder 35%

Les couvertures seront en tuiles

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif

ARTICLE A 12 – Stationnement

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

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les constructions et installations susceptibles d'impacter sur les paysages doivent faire l'objet d'accompagnements paysagers visant à réduire cet impact.

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

5. Dispositions applicables aux Zones Naturelles (N)

5. Dispositions applicables à la Zone N

La **zone N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois secteurs :

- le **secteur Ner** : secteur de projet de centrale photovoltaïque
- le **secteur NI** : secteur de loisirs verts
- le **secteur Nca**, correspondant à l'ancien projet de carrière dans le secteur de Valloubier

La zone N est en partie concernée par le risque **Inondation**.

La zone N est en partie concernée par l'**aléa Minier** :

- aléa effondrement localisé : fort, moyen, faible
- aléa tassement : faible
- aléa gaz de mines : moyen, faible

La zone N est en partie concernée par le **classement sonore des infrastructures de transport terrestres**
– Cf ; *paragraphe 10 des dispositions générales*.

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En secteur Ner, sont autorisés sous conditions :

- L'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructure d'énergie renouvelable nécessaires au bon fonctionnement de parcs photovoltaïques.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En secteur NI, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions annexes liées à l'activité sportive et de loisirs (sanitaires, buvette...).
- Le mobilier urbain nécessaire à l'aménagement de la zone de loisirs, sports, promenade.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En zone d'aléa minier, sont autorisées sous condition :

Pour l'urbanisation future :

- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les zones urbanisées soumises à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa d'affaissement de niveau faible, ou un aléa tassement de niveau faible**
- **Sont autorisées avec prescriptions** tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, toute nouvelle construction dans les secteurs non urbanisés soumis à un **aléa tassement de niveau faible**

Pour les constructions existantes :

- **Sont autorisées les extensions ou les changements de destination de moins de 20 m² de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments soumis à un aléa d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen**
- **Sont autorisées avec prescriptions**, tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, les aménagements dans les secteurs soumis à un **aléa d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement de niveau de niveau faible**

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagées de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers

2 – Assainissement – Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de reculs identifiés au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la D145 et de la D310
- 5m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer, sans pouvoir être inférieure à 10m de l'axe de ces voies.
- 75 m de l'axe de la D6086

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect
- en bordure des cheminements piétons
- en bordure des voies de desserte interne aux opérations d'ensemble

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut de reculs identifiés au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimum de 3m.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être réalisées à une distance maximale de 25 m de la construction principale à laquelle elles se rapportent.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout du toit, 9m au faîtage.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les principes suivants :

Matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les volets (à lames rases ou à panneaux pleins, ni barre, ni écharpes), fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois ou d'aspect bois.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Façades

Les volets roulants sont interdits.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les couleurs seront de nuance ton pierre clair à ton sable clair et devront être choisies selon le nuancier disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les clôtures en mur et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rapportent.

Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%

Les couvertures seront en tuiles

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectif

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive

En limite séparative, elles peuvent être constituées :

- soit d'un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive
- soit d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

En secteur Ner :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Non réglementé

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

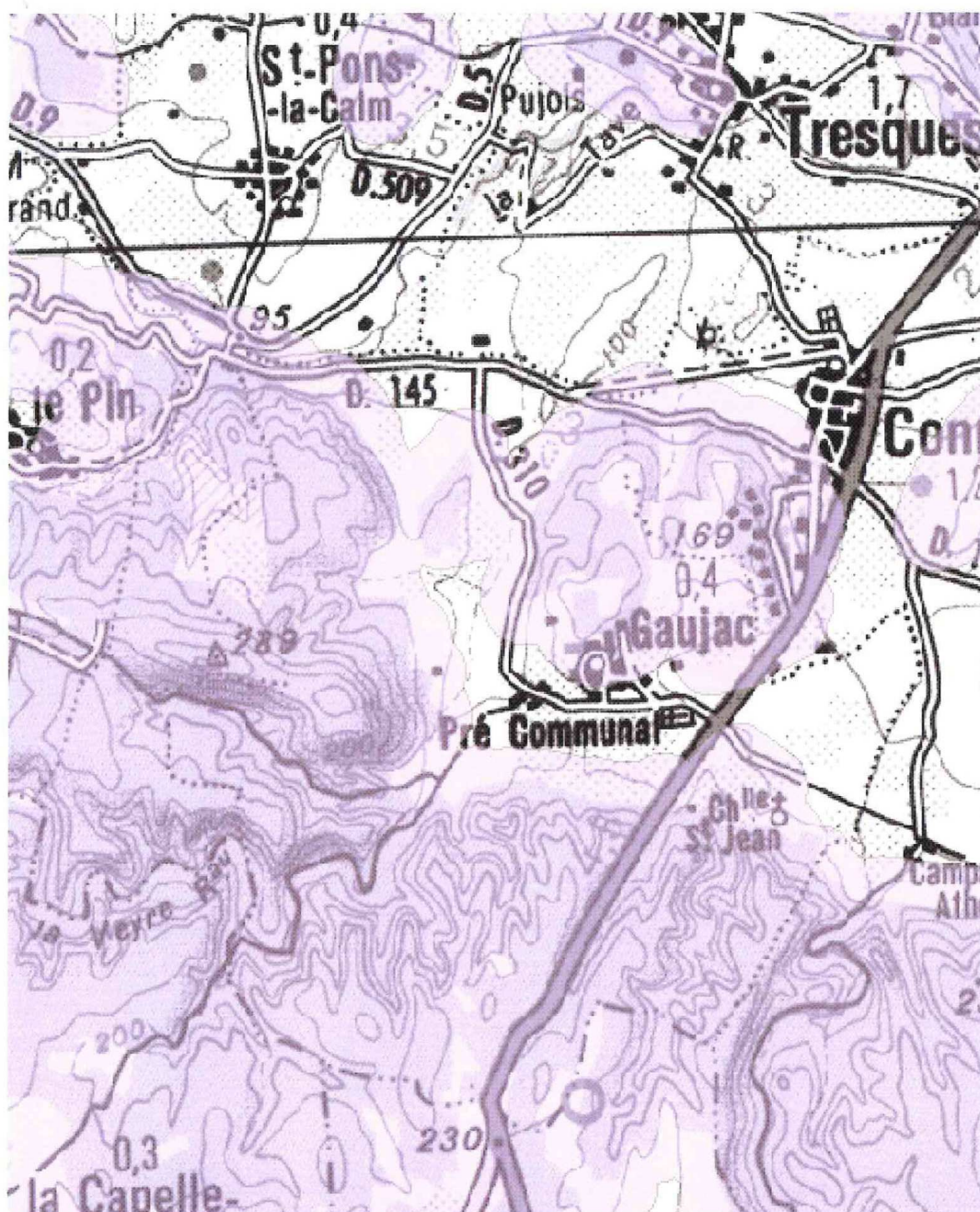
6. Définitions

- ✓ **Annexe** : on entend par annexes toutes les constructions couvertes qui viennent compléter la construction principale : garage, piscine, pool house, cuisine d'été, abri de jardin, abri véhicule...
- ✓ **Emprise au sol** : sont comptabilisées la projection au sol des constructions couvertes (habitation, garages, pool house, local technique, cuisine d'été..), les piscines et les terrasses surélevées couvertes ou non.
- ✓ **Hauteur** : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit et au faîtage (hauteur totale)
Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial
Par sol excavé on entend le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- ✓ **ICPE** : installation classée pour la protection de l'environnement
- ✓ **Limites séparatives** : indiquées aux articles 7 de chaque zone elles correspondent aux limites des unités foncières sauf si celles-ci sont à cheval sur plusieurs zones ou secteurs du PLU.
- ✓ **Pan (de la toiture)** : il s'agit du nombre de faces du toit (toiture à 1 pan, 2 pans ou 4 pans) A ne pas confondre avec la pente du toit.
- ✓ **Pente (de la toiture)** : elle définit l'inclinaison de la toiture.
- ✓ **Volume habitable** : Il s'agit d'un volume pouvant recevoir plusieurs logements mais qui disposent d'un accès commun sur la voie publique et d'une partie commune de distribution interne.

7. Annexes

Annexe 1 – Obligation de débroussaillage

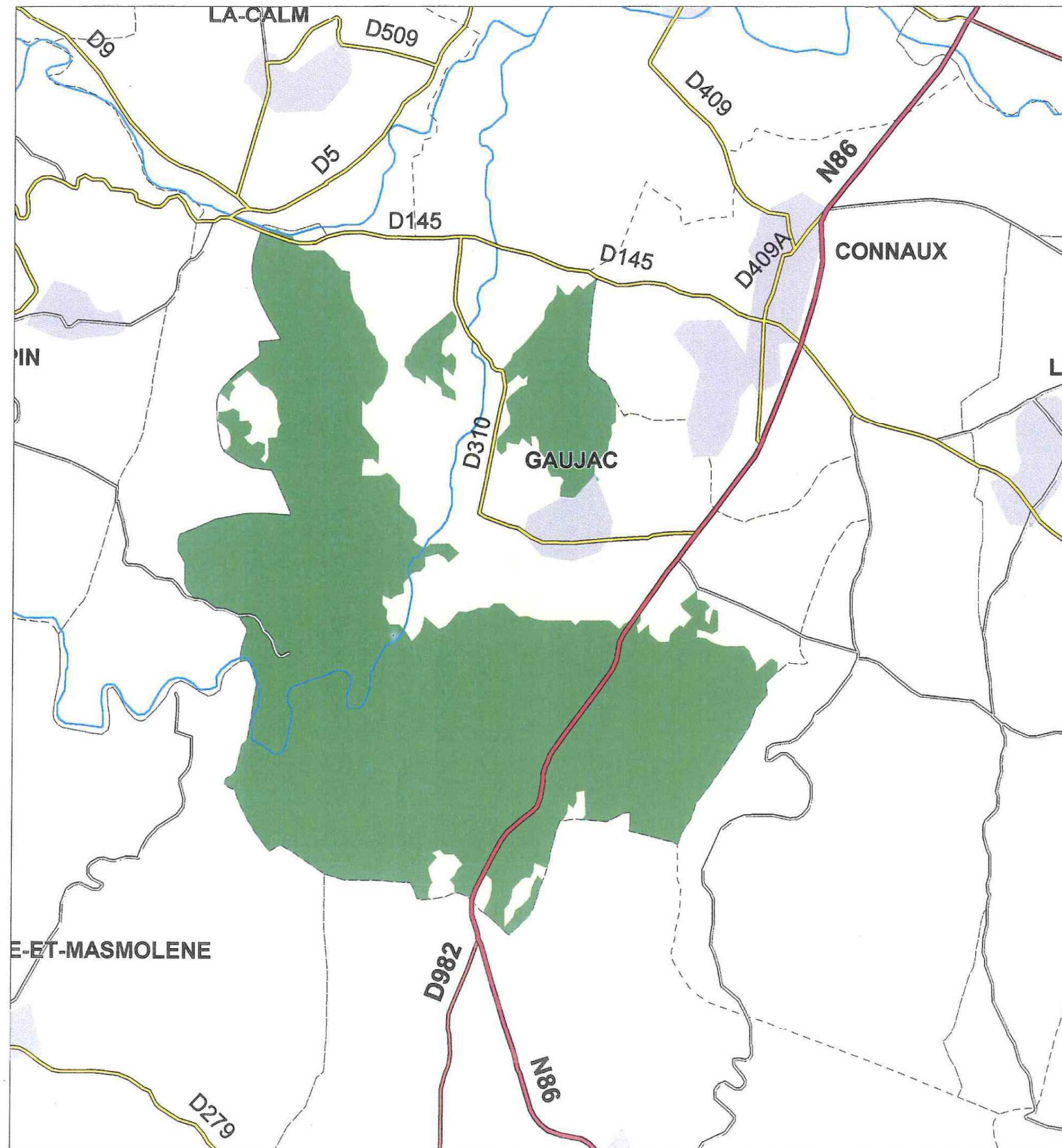
ANNEXE 12



**CHAMP D'APPLICATION POUR LA REGLEMENTATION POUR LA
PROTECTION DES FORETS CONTRE L'INCENDIE**

COMMUNE DE GAUJAC

Annexe 2 – Défrichement soumis à autorisation



Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du Gard
Cellule SIG - Mars 1999 (sig-bases/cartdte/GAUJAC.wor)

ANNEXE 13

COMMUNE DE GAUJAC

Zones à l'intérieure desquelles une autorisation de défrichement
est éventuellement nécessaire pour permis de construire



1 / 25 000



Demandes d'autorisation de défrichement à formuler

Annexe 3 – Eléments patrimoniaux identifiés au titre du L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Eléments bâtis		
Numéro	Objet	Référence cadastrale
1	Mairie 1700-1820 avec ancienne cure attenante	D46
2	Ecole communale 1902	B47
3	Cimetière 1865 avec sa croix intérieure	B186
4	Monuments aux morts 1923	Domaine public
5	Eglise 17 ^{ème} siècle	D115
6	Oppidum avec tous les vestiges antiques et la chapelle St Vincent	B441
7	Chapelle St Saturnin 11 ^{ème} siècle	B426
8	Chapelle St Jean de Rozilhan 11 ^{ème} siècle	C146
9	Ancien lampadaire place du bicentenaire	B48
10	Bassin de la Rouvière 1840 avec système hydraulique	A420
11	Lavoir centre village 1885	B54
12	Puits « Le poux » avant 1700	Domaine public
13	Grand puits avant 1700	Domaine public
14	Fontaine rue des Fontaines	D90
15	Arrivée d'eau devant le lavoir avec sa cannelette	Domaine public
16	BORNES FONTAINES	
16.1	Rue du puits	D77
16.2	Avenue des écoles	B691
16.3	Pré communal	B313
16.4	Bâti ancien chemin de Barbotte	A120
17	Entrée des remparts, pouterle	D128
18	Horloge avec campanile	Domaine public
19	Calvaire place de la liberté	Domaine public

Eléments bâtis		
Numéro	Objet	Référence cadastrale
20	CROIX	
20.1	Pré communal x 2	B299/ B44
20.2	Croix des aires	Domaine public
20.3	Croix de Sablon	A159
20.4	Chemin de Connaux	B645
20.5	Latadorie	C1
20.6	RD 310 cimetière	B512
21	Roquette et Lauzière (partiellement détruits)	B434
22	Le madran de la mine de lignite	A308
23	Captage Rouvière x 2	A420
24	Bassin Devois	C275
25	Allée sablon (SNCF voie ferrée)	A602
26	Cave coopérative 1928	B175
27	Château 14 ^{eme} siècle	D114
28	Fortifications	Domaine public
29	Pigeonnier	D200
30	Bascule avec abri	B538
31	Cave refait béton Picarèle au niveau top remplissage	B176
32	Pont Picarelle RN (2 ponts avec arche)	B182
33	Château d'eau ancien réservoir	D11
34	Puits et ruine	A441
35	2 ruines ancien hameau de Margelet + puits	A421/A422
36	Ruines et puits	A301

Eléments végétaux		
Numéro	Objet	Référence cadastrale
1	Pré Cabrion et Bosquet	A753
2	Allée cavalière	D247
3	Espace vert du lotissement pré Cabrian	D195
4	Parcelle 537 l'enclos	B357
5	Les 2 cours du château	D144
6	Jardin parcelle 120	D120

Annexe 4 – Bâti agricole d'Intérêt architectural ou patrimonial, identifié au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'Urbanisme

FERME DE MARGELET Parcelle n°443	
Composition bâtie de grande ampleur présentant des caractéristiques architecturales traditionnelles + 2 puits	Changement de destination autorisé : habitat et diversification touristique type gîte ou chambre d'hôte.