

DÉPARTEMENT DU GARD

Arrondissement de Nîmes



MAIRIE
DE

JUNAS
30250

Téléphone 04 66 80 05 05

courriel : mairie@junas.fr

COMMUNE DE JUNAS (Département du Gard)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°4

1 – Dossier de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Révision valant élaboration du PLU			25/02/2008
Modification simplifiée n° 1			24/10/2012
Modification simplifiée n° 2			05/12/2012
Modification simplifiée n°3			19/03/2014
1 ^{ère} modification	15/01/2014 et 26/09/2014		05/05/2017
Modification simplifiée n°4	25/06/2019		13/02/2021

Mairie de Junas
1, place de l'Avenir
30250 JUNAS
Tél. 04 66 80 05 05
Fax 04 66 80 03 58

[Courriel : mairie@junas.fr](mailto:mairie@junas.fr)

Sommaire

Table des matières

1. Préambule.....	5
1.1. Historique du Plan Local d'Urbanisme de JUNAS.....	5
1.2. Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.....	5
1.3. Objet de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme.....	8
2. Présentation détaillée des modifications apportées au PLU.....	9
2.1. Mise à jour des servitudes d'urbanisme : annexe 2 : liste des servitudes 6.1.1 et plan 6.1.2.....	9
a) suppression de servitudes I3.....	9
b) Ajout des zones de péril autour de la servitude I3 sud.....	9
c) modification de l'emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).....	10
d) Modification des zonages de la servitude AS1.....	10
e) Liste des servitudes.....	11
2.2. Correction du plan de zonage : annexe 3 plans 5.1 et 5.2.....	12
a) Report de l'étiquette de zone IIAU.....	12
b) Rectification de la marge de recul le long de la RD12.....	12
c) Suppression de 3 emplacements réservés.....	12
2.3. Modification de la carte 6.3 des zonages particuliers annexe 4.....	13
2.4. Améliorer la rédaction d'un certain nombre de dispositions dans le règlement.....	14

1. Préambule

1.1. Historique du Plan Local d'Urbanisme de JUNAS

Par délibération en date du 25 février 2008, le Conseil Municipal de JUNAS a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ce PLU a depuis fait l'objet de 3 modifications simplifiées et une modification.

La modification simplifiée n°1 approuvée le 24 octobre 2012 a conduit à remplacer dans le règlement la « SHON » et la « SHOB » par la « surface de plancher ».

La modification simplifiée n° 2 approuvée le 05 décembre 2012 a conduit à supprimer les emplacements réservés n° 3 et 5 initialement délimités pour permettre l'élargissement d'un chemin communal.

La modification simplifiée n°3 approuvée le 19 mars 2014 qui a conduit à supprimer un emplacement réservé n°4 initialement délimité pour permettre l'élargissement d'un chemin communal.

La modification n°1 approuvée le 05 mai 2017 a conduit à modifier la zone I AU b et II AU b.

1.2. Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Junas est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme, et suite aux délibérations municipales du 25 juin et du 3 décembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°4 du PLU (voir annexe 1 de ce dossier).

Extraits du code de l'urbanisme

Article L.153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Article L.153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du Code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

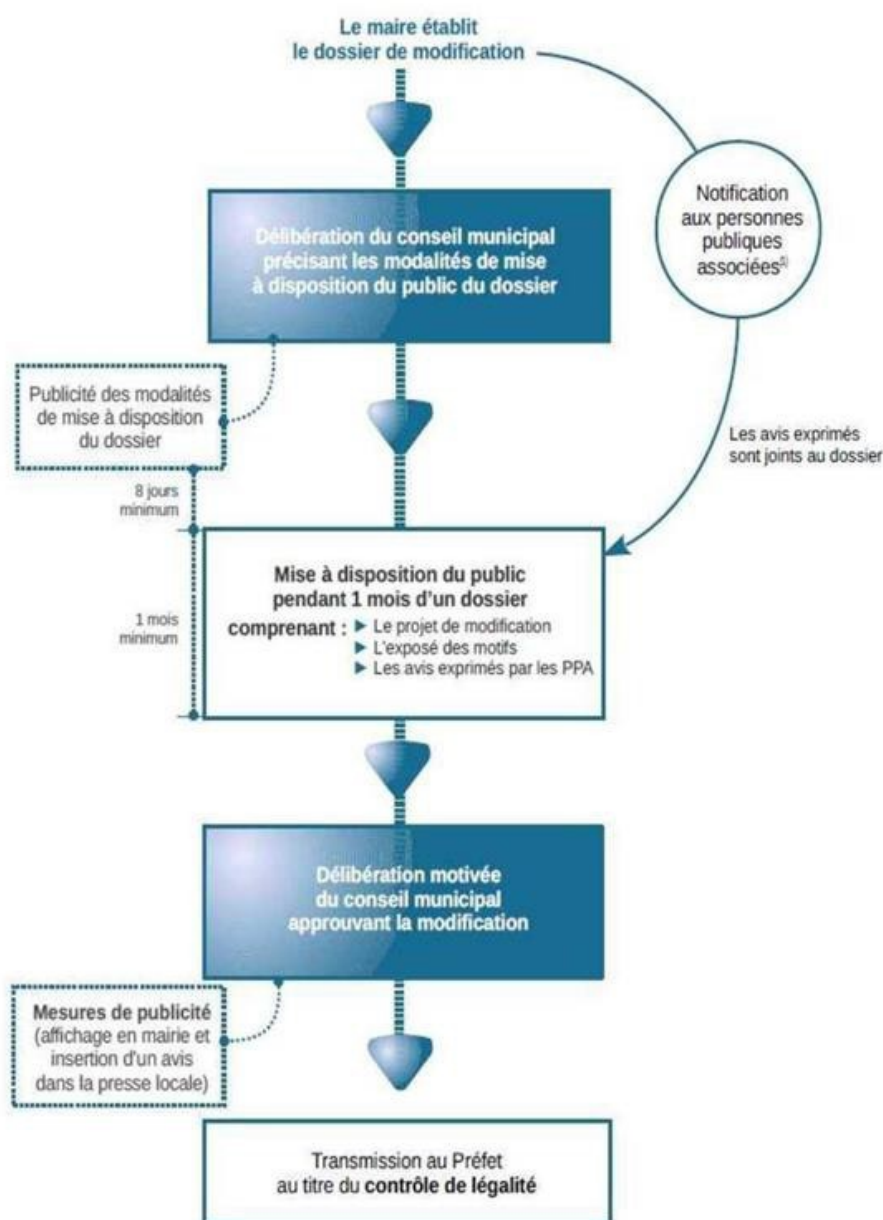
Dans le cas d'un PLU communal, comme celui de JUNAS, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire (voir en annexe 1 de ce dossier les délibérations municipales du 25 juin et du 3 décembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU) et le Conseil municipal délibère sur les modalités de mise à disposition du dossier au public (voir en annexe 2 de ce dossier la délibération du Conseil municipal du 30 novembre 2017 définissant les modalités de concertation).

Ce dossier est mis à disposition du public ; il est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

- le projet de modification ;
- l'exposé des motifs ;
- le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA).

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier.

La procédure de modification simplifiée du PLU



1.3. **Objet de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme**

Par délibération en date du 25 juin 2019 et du 03 décembre 2019, le Conseil Municipal a défini l'objet de la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme pour :

- Mettre à jour les servitudes d'urbanisme (servitudes I3 incorrectes, zones de périls de l'artère du midi absentes, servitude AS1 des zones de protections de captage d'eau ont été modifiées, zones de protection archéologique non répertoriées),
- Corriger le plan de zonage : report de l'étiquette du nom de la zone IIAUd qui a disparu lors de la dernière modification du PLU,
- Corriger le plan de zonage : marge de recul le long de la RD12 ne suit pas le tracé de la route au niveau du croisement avec la RD140,
- Corriger le plan de zonage : suppression 2 emplacements réservés, objet de la première modification simplifiée, ils ont réapparu après la modification du 05/05/2017 par erreur,
- Annexer du zonage soumis à Projet Urbain Partenarial (PUP),
- Réactualiser des zones inondables suite à l'approbation du zonage du Plan de Prévention des Risques Inondations du Moyen Vidourle du 03/07/2008.
- Améliorer la rédaction d'un certain nombre de dispositions dans le règlement.

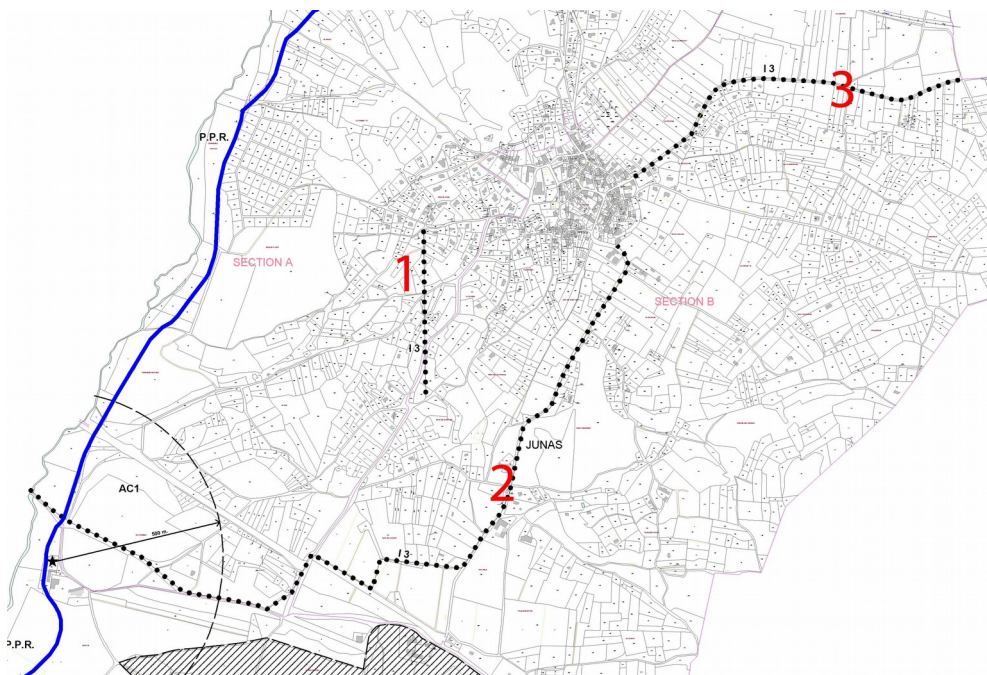
Suite à la première consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), la DDTM nous a informés que la modification des zones inondables ne relevait pas de la procédure de modification mais de révision.

Les documents ont donc été modifiés pour **supprimer ce point n°6**, puis la procédure a été reprise par la nouvelle consultation des PPA et la mise à disposition du public qui a eu lieu du 16 novembre au 18 décembre, sans nouveau commentaire.

2. Présentation détaillée des modifications apportées au PLU

2.1. Mise à jour des servitudes d'urbanisme : annexe 2 : liste des servitudes 6.1.1 et plan 6.1.2

a) suppression de servitudes I3



La suppression de 3 servitudes I3 justifiée par les éléments suivants :

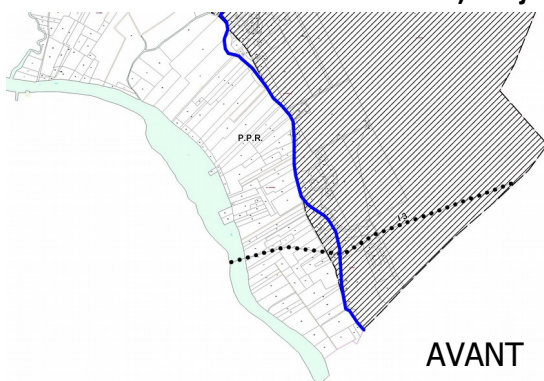
n° 1 : c'est une ligne électrique

n° 2 c'est une canalisation de distribution du gaz (GDF) qui ne génère pas de servitude

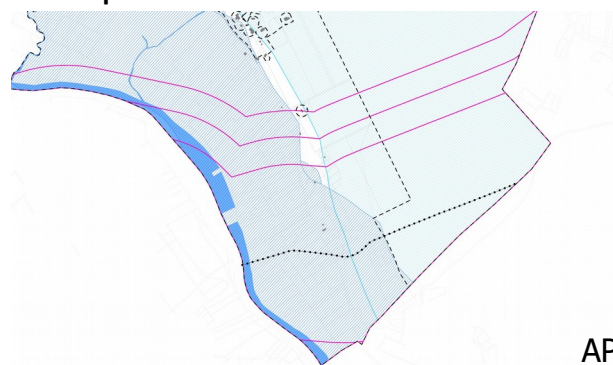
n° 3 : il n'y a pas de canalisation de gaz dans ce secteur

Il s'agit donc d'erreurs matérielles.

b) Ajout des zones de péril autour de la servitude I3 sud



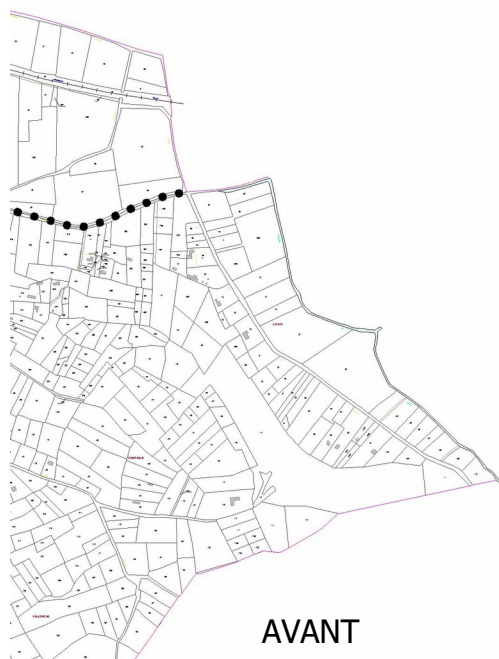
AVANT



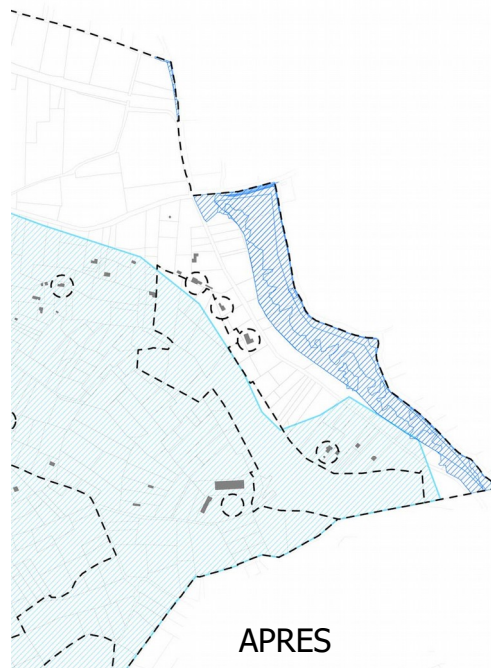
APRES

La servitude I3 du sud de la commune est constituée par l'artère du midi, une canalisation de transport de gaz gérée par GRT gaz avec des zones de périls définis par les articles R. 151-31 et R. 151-34 du code de l'urbanisme. Elles seront reportées et sur le plan de servitude et sur le plan de zonage. **Il s'agit d'une mise à jour suite à l'évolution réglementaire.**

c) modification de l'emprise du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)



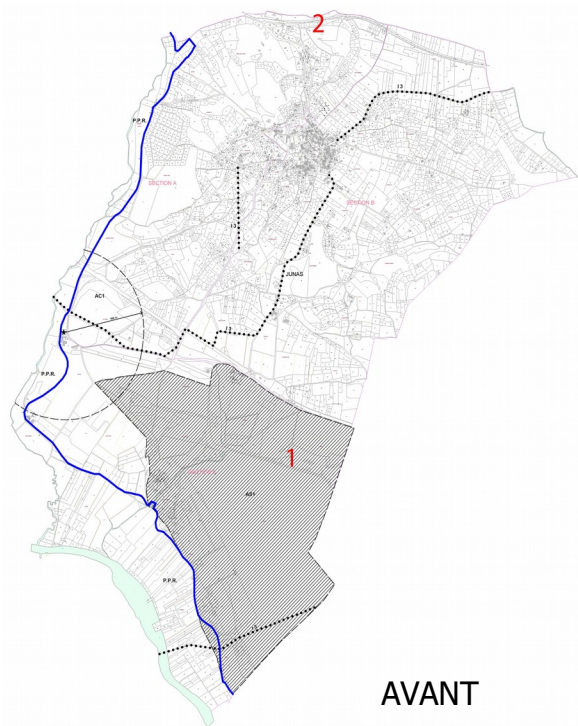
AVANT



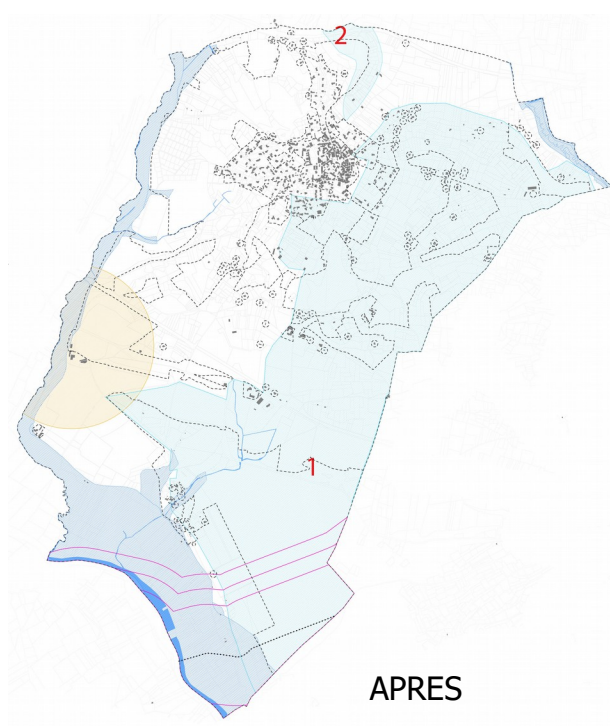
APRES

L'emprise du PPRI n'a pas été reportée sur la partie Est de la commune, le long du chemin de Lissac. Il s'agit donc d'erreur matérielle.

d) Modification des zonages de la servitude AS1



AVANT



APRES

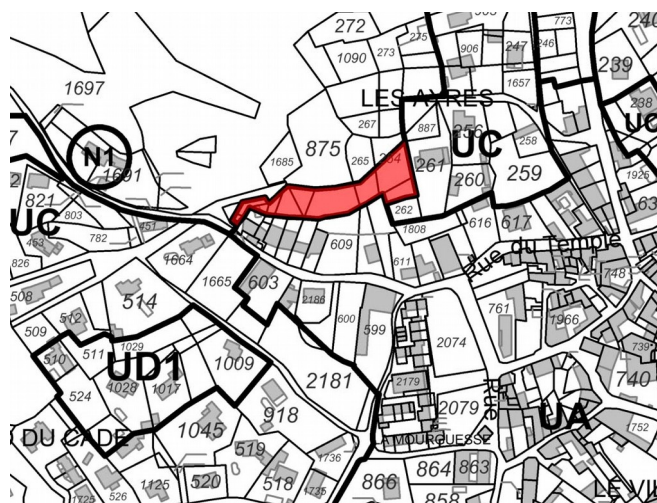
Le zonage n°1 correspondant au périmètre éloigné du captage du Liverna ne correspond pas au document de l'Agence régionale de la santé. La zone n°2 correspond au périmètre éloigné du captage du moulin de Villevieille et était manquant. Il s'agit donc d'erreur matérielle.

e) **Liste des servitudes**

Type de servitude	Référence juridique au texte instituant la servitude	Origine de la servitude	Service gestionnaire	Détail de la modification
SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE				
AC 1 [inchangé]	inchangé	inchangé	SDAP Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) 2 rue Pradier 30000 Nîmes	Le nom du service a changé, l'adresse est complétée. <i>Il s'agit d'une mise à jour.</i>
AS 1 – [inchangé]	inchangé	Captage Forage est de liverna DUP du 27/08/1985 Captage de Saint Laze DUP du 12/10/2007 n°2007-285-4	DDASS Agence régionale de la Santé 26-28 - Parc-Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel CS 30001 34067 MONTPELLIER Cedex 2	Liste des captages complétée, le nom du service a changé, l'adresse est complétée. <i>Il s'agit d'une mise à jour.</i>
SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS				
I3 – Gaz [inchangé]	inchangé	DN 800 Artère du Midi	Gaz de France région Méditerranée ZAC de St Roman 30 470 AIMARGUES GRT Gaz Pôle exploitation Rhône- Méditerranée 10 rue Pierre Sernard CS50329 69363 LYON CEDEX 07	Le nom et l'adresse du gestionnaire ont changé. <i>Il s'agit d'une mise à jour.</i>
SERVITUDES ZONES INONDABLES				
PPR Plan de prévention des Risques	Loi n°87-565 du 22- 07-1987 complétée par la loi du 02-02- 1995- Décret n°95-1089 du 05-10-1995 n° 2003- 699 du 30 juillet 2003	Moyen Vidourle Arrêté préfectoral n° 98 2714 du 29-09-1998 n° 2008-185-4 du 03/07/2008 modifié le 19/08/2016	Préfecture 10 avenue Feuchère 30000 NIMES DDE- DDTM	La loi de référence a changé, le nom du service a changé, l'adresse est complétée. <i>Il s'agit d'une mise à jour.</i>

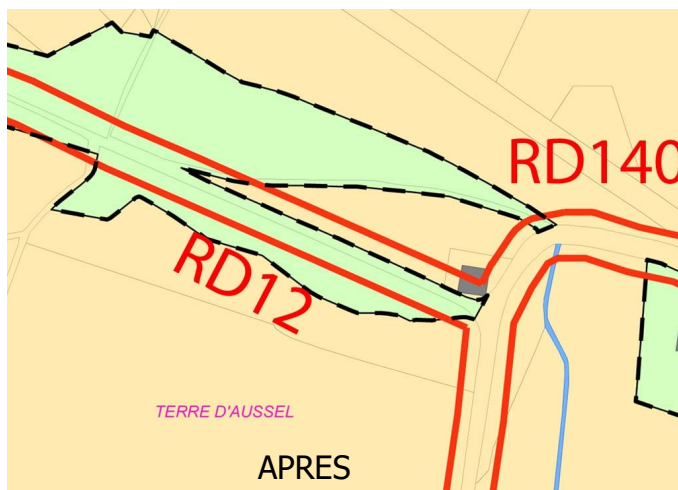
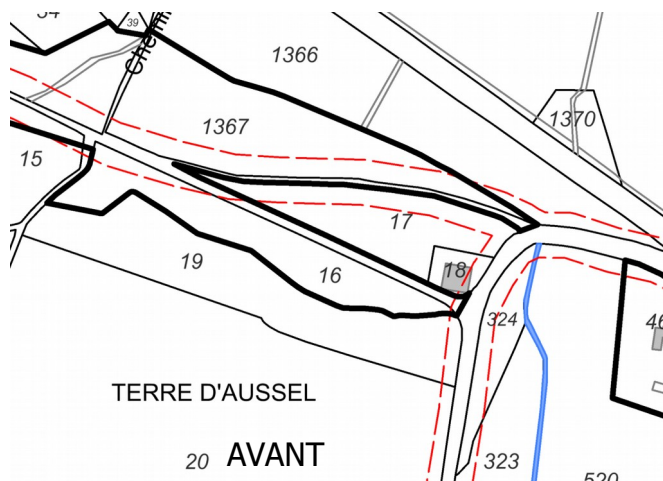
2.2. Correction du plan de zonage : annexe 3 plans 5.1 et 5.2

a) Report de l'étiquette de zone IIAU



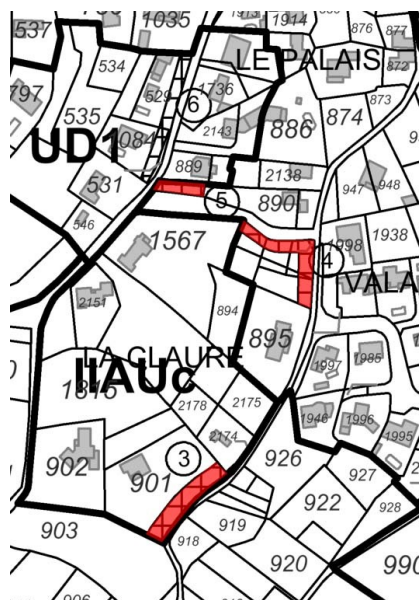
L'étiquette du nom de la zone IIAU a disparu lors de la dernière modification du PLU. Il s'agit donc d'erreur matérielle.

b) Rectification de la marge de recul le long de la RD12



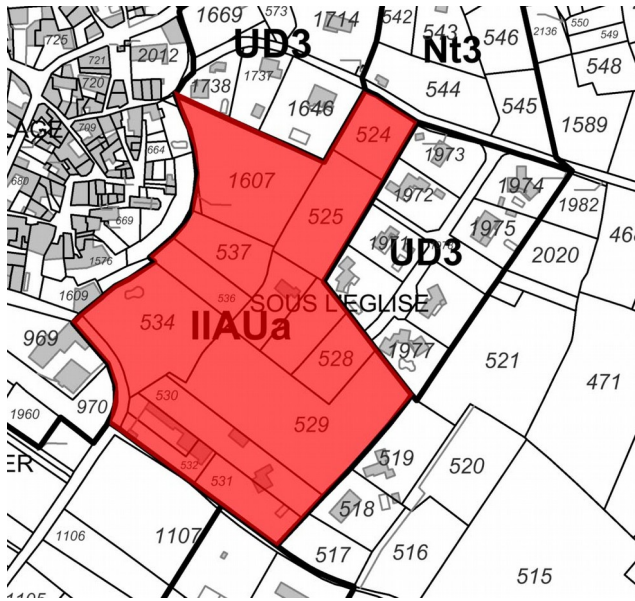
La marge de recul ne suivait pas le tracé de la route départementale RD12 au niveau du croisement avec la RD140. Il s'agit donc d'erreur matérielle.

c) Suppression de 3 emplacements réservés



Les emplacements réservés n° 3, 4 et 5 étaient l'objet de la première modification simplifiée, mais ont réapparu après la modification du 05/05/2017 par erreur. Il s'agit donc d'erreur matérielle.

2.3. Modification de la carte 6.3 des zonages particuliers annexe 4



Ajout d'une zone soumise à Projet
Urbain Partenarial (PUP)
correspondant à la zone IIAUa. //
s'agit donc d'une mise à jour.

2.4. Améliorer la rédaction d'un certain nombre de dispositions dans le règlement

Les modifications sont repérées en jaune pour les ajouts, en rouge rayé pour les suppressions.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
1	Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes: Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes- de plus de dix unités	La précision du nombre d'unité n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravanes
2	Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	La transformation en logement(s) des remises et garages situés en rez-de-chaussée de constructions d'habitation et s'ouvrant sur la voie publique, dès lors qu'il n'est pas possible de répondre sur l'unité foncière considérée aux obligations en matière de stationnement définies par l'article UA12 tant pour le ou les logements nouvellement créés que pour le ou les logements préexistants lorsque le changement de destination ou d'usage a pour effet de supprimer les places de stationnement correspondantes.	La transformation d'un garage en une pièce à vivre n'est pas un changement de destination, mais d'usage, et cette nuance n'était pas précisée
3	Article UA 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Sont autorisés sous conditions :	Le début de la phrase manquait et laissait le doute sur la lecture de l'article
4	Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 3) Eaux pluviales	Cas de création d'emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m² (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	La notion de surface imperméabilisée est plus utile que l'emprise au sol pour la gestion des eaux pluviales et le seuil de 10 m² choisi car leur impact sur le ruissellement est négligeable.
5	Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cas de le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	Il est apparu que cette précision permettait d'éviter que des constructions soient irrégulières une fois le lotissement caduc par rapport aux règles du PLU
6	Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Cas particuliers</u> • Les piscines : les piscines ne dépassant pas 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance d'au moins 1,00 mètre des limites séparatives latérales ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en respectant une distance d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives.	Correction d'une coquille

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
7	Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions	 Hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 11 mètres au faîtage ou 8 m en cas d'acrotères, soit R+2 étages), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.	Il est apparu nécessaire de préciser en cas d'acrotère la hauteur maximale car les toits terrasses sont autorisés, de plus la différence entre un faîtage et un acrotère pouvait laisser la possibilité de faire un étage de plus. La notion d'étage a été supprimée car elle est impossible à vérifier en l'absence de plan intérieur.
8	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 constructions nouvelles et extensions Les constructions nouvelles et extensions devront être conçues pour s'harmoniser au site urbain.	Il est apparu important de préciser que les extensions relevaient bien de cette partie du règlement.
9	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 Volume En cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés. Sont également interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.	Le mot « également » n'a pas lieu d'être car rien n'était interdit dans la phrase précédente. Il est apparu que la notion d'intégration au parement de la façade est trop problématique à comprendre pour les pétitionnaires, à instruire pour le service ADS et n'apportait pas de plus-value esthétique pour la commune, elle est donc supprimée
10	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 Toitures Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).	La notion de surface des toitures a été préférée à l'emprise de la construction afin de ne pas inclure les terrasses dans la surface prise en compte. Il est rajouté des précisions esthétiques sur les toitures, afin de respecter le visuel depuis l'espace public et l'harmonie des constructions.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
11	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 <u>façades</u> <u>perçements</u> : de façon générale, les baies ils doivent être à dominante verticale plus hauts que larges, les pleins de la façade doivent être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies-perçements, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée. Seules les portes des garages pourront être plus larges que hauts. Les menuiseries extérieures : elles seront d'une teinte peintes de préférence, en harmonie avec les couleurs des enduits habitudes locales.	Le dédoublement des notions « percements » et « baies » prête à confusion. La notion de « dominante verticale » n'est pas facile à appliquer et laisse des possibilités d'interprétation. Il est apparu que la règle ne convenait pas pour les garages et une phrase a été rajoutée pour clarifier ce point. Pour les menuiseries, il est préféré l'expression « teinte » plutôt que « peintes » car la mise en œuvre n'a pas à être précisée et il est préférable que les menuiseries soient en harmonie avec les constructions voisines plutôt qu'avec l'enduit.
12	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 <u>constructions annexes</u> Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin et la même écriture architecturale que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti.	Il est apparu nécessaire d'ajouter un paragraphe sur les annexes de petite taille et de les exempter des règles esthétiques qui mènent à refuser des abris de jardin prêts à l'emploi.
13	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 <u>volume</u> <u>pose de climatiseur et d'antenne parabolique</u> est interdite en façades sur rue en parement de façade est interdite.	Il est apparu que la notion d'intégration au parement de la façade est trop problématique à comprendre pour les pétitionnaires, à instruire pour le service ADS et n'apportait pas de plus-value esthétique pour la commune, elle est donc remplacée par « en façade sur rue »
14	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 <u>toitures</u> <u>toitures-terrasses</u> sont autorisées, soit en décaissement de la toiture existante, soit lors d'une extension de la construction existante en laissant le rebord de tuile et les gènoises existantes sur le mur de façade. Dans les deux cas, leur surface totale n'excédera pas 30 % de l'emprise au sol totale de la construction des surfaces des toitures. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.	La notion de surface des toitures a été préférée à l'emprise de la construction afin de ne pas inclure les terrasses dans la surface prise en compte. Il est rajouté des précisions esthétiques sur les toitures, afin de respecter le visuel depuis l'espace public et l'harmonie des constructions.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
15	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les façades</u> Les percements  : Les baies nouvelles ils devront être en harmonie avec celles qui existent et tenir compte de l'ordonnance générale de la façade.	Le dédoublement des notions « percements » et « baies » prête à confusion.
16	Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 nduits extérieurs :  menuiseries extérieures : elles seront d'une teinte peintes de préférence, en harmonie avec les couleurs des enduits habitudes locales. Les annexes Les toitures seront exécutées en tuile canal de la teinte de la toiture du bâtiment existant Les percements et les enduits de façades seront exécutés en harmonie avec ceux du bâti existant.	Pour les menuiseries, il est préféré l'expression « teinte » plutôt que « peintes » car la mise en œuvre n'a pas à être précisée et il est préférable que les menuiseries soient en harmonie avec les constructions voisines plutôt qu'avec l'enduit. Le paragraphe sur les annexes est supprimé et remplace par le repère 13
17	Article UA 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins  constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.	Les extensions ont été reclassées au repère 9
18	Article UA 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : ○  les opérations d'ensemble prévoyant la réalisation de plus de 2 logements ou terrains à bâtir, il est exigé 1 place visiteur par tranche de 2 logements.	Les places « visiteur » n'étaient pas exigées alors qu'elles répondent à une problématique importante, elles sont donc rajoutées.
19	Article UC 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:  épôts de véhicules et garages collectifs de caravanes à plus de dix unités.	La précision du nombre d'unité n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravane
20	Article UC 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	 autorisés sous conditions :	Le début de la phrase manquait et laissait le doute sur la lecture de l'article
21	Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. Toutes les nouvelles voies devront présenter • une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens, • un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80, • un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.	Un paragraphe a été rajouté pour cadrer les voies nouvelles afin d'imposer un minimum d'éléments réglementaires

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
22	Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 3) Eaux pluviales	 cas de création d'emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m ² (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m ² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	La notion de surface imperméabilisée est plus utile que l'emprise au sol pour la gestion des eaux pluviales et le seuil de 10 m ² choisi car leur impact sur le ruissellement est négligeable.
23	Article UC 6 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 3) Eaux pluviales	 dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci- dessus.	Il est apparu que certaines voies de dessertes internes finissent par changer d'usage et deviennent importantes, et que cette règle prêtait à interprétation et n'apportait rien de favorable pour la commune
24	Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	Il est apparu que cette précision permettait d'éviter que des constructions soient irrégulières une fois le lotissement caduc par rapport aux règles du PLU
25	Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives	Suppression du cas particulier du recul de terrasse qui n'est pas pertinent, et qui relève plus du Code civil
26	Article UC 9 – Emprise au sol des constructions	 L'emprise au sol de l'ensemble de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder 40 % de la superficie totale de ladite unité foncière.	Correction d'une coquille
27	Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou ter  ment, est fixée à 8 mètres au faîtage de la construction  mètres en cas d'acrotère, (soit R+ 1 étage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.	Il est apparu nécessaire de préciser en cas d'acrotère la hauteur maximale car les toits terrasses sont autorisés, de plus la différence entre un faîtage et un acrotère pouvait laisser la possibilité de faire un étage de plus. La notion d'étage a été supprimée car elle est impossible à vérifier en l'absence de plan intérieur.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
28	Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Le volet  Sont volet  interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.	Il est apparu que la notion d'intégration au parement de la façade est trop problématique à comprendre pour les pétitionnaires, à instruire pour le service ADS et n'apportait pas de plus-value esthétique pour la commune, elle est donc remplacée par « en façade sur rue »
29	Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les toitures</u> Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble  du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction  des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).	La notion de surface des toitures a été préférée à l'emprise de la construction afin de ne pas inclure les terrasses dans la surface prise en compte. Il est rajouté des précisions esthétiques sur les toitures, afin de respecter le visuel depuis l'espace public et l'harmonie des constructions.
30	Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les façades</u> Les menuiseries et  leurs : leur teinte devra être en harmonie avec les valeurs des enduits  habitudes locales.	Pour les menuiseries, il est préféré l'expression « teinte » plutôt que « peintes » car la mise en œuvre n'a pas à être précisée et il est préférable que les menuiseries soient en harmonie avec les constructions voisines plutôt qu'avec l'enduit.
31	Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les extensions</u>  et les annexes Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ou rompre complètement par une architecture très moderne. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.	Les constructions annexes feront l'objet d'un paragraphe indépendant. Il est apparu que de limiter les extensions à l'imitation de la construction existante ne favorisait pas la qualité architecturale, il a été ajouté une phrase permettant de rompre esthétiquement avec l'existant.
32	Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 <u>Constructions annexes</u> Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m ² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.	Il est apparu nécessaire d'ajouter un paragraphe sur les annexes de petite taille et de les exempter des règles esthétiques qui mènent à refuser des abris de jardin prêts à l'emploi.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
33	Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les bacs Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.	Il est apparu que depuis la Communauté de communes qui a la compétence pour la collecte des ordures ménagères a changé son mode de fonctionnement en « porte à porte », un certain nombre d'habitations n'ayant pas prévu d'espace pour stocker les containers provoquait des nuisances en laissant leurs poubelles en permanence dans la rue.
34	Article UC 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Par les opérations d'ensemble prévoyant la réalisation de plus de 2 logements ou terrains à bâtir, il est exigé 1 place visiteur par tranche de 2 logements. • pour les activités : ◦ hôtels : une place de stationnement par chambre ◦ commerces : 2 places pour 50 m² de surface de vente ◦ bureaux et services : 2 places pour 50 m² de surface de plancher • pour les constructions et installations d'intérêt collectif ◦ établissements d'enseignement du premier degré : deux places de stationnement par classe ◦ établissement recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.	Les places « visiteur » n'étaient pas exigées alors qu'elles répondent à une problématique importante, elles sont donc rajoutées. Les « services » étaient oubliés. La zone UC ne contient pas d'installation d'intérêt collectif
35	Article UC 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	De la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.	Il est apparu nécessaire de préciser qu'il est nécessaire de protéger les plantations existantes

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
36	Article UC 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Et plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) : 10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces paysagers publics (hors espaces verts privés) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...). Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...)	Il est apparu nécessaire de clarifier la partie sur les obligations d'espace vert des opérations d'ensemble, notamment en précisant l'expression « opération d'ensemble »
37	Article UC 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.	Correction d'une coquille
38	Chapeau de chapitre	Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone urbaine récente de faible densité, essentiellement à vocation d'habitat recouvrant les secteurs d'urbanisation pavillonnaire ; elle est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif (extension du réseau actuel) .	Il est apparu nécessaire de préciser qu'il était possible que les réseaux évoluent sans être en conflit avec la zone.
39	Article UD 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes: Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes plus de dix unités.	La précision du nombre d'unités n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravane
40	Article UD 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les autorisés sous conditions :	Le début de la phrase manquait et laissait le doute sur la lecture de l'article

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
41	Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 Voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. Toutes les nouvelles voies devront présenter - une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens, - un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80, - un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.	Un paragraphe a été rajouté pour cadrer les voies nouvelles afin d'imposer un minimum d'éléments réglementaires
42	Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 3) Eaux pluviales	 En cas de création d'emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m² (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	La notion de surface imperméabilisée est plus utile que l'emprise au sol pour la gestion des eaux pluviales et le seuil de 10 m ² choisi car leur impact sur le ruissellement est négligeable.
43	Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	 Les dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.	Il est apparu que certaines voies de dessertes internes finissent par changer d'usage et deviennent importantes, et que cette règle prêtait à interprétation et n'apportait rien de favorable pour la commune
44	Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 Le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	Il est apparu que cette précision permettait d'éviter que des constructions soient irrégulières une fois le lotissement caduc par rapport aux règles du PLU
45	Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 Terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives	Suppression du cas particulier du recul de terrasse qui n'est pas pertinent, et qui relève plus du Code civil
46	Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrainement, est fixée à 8 mètres au faîtage de la construction  mètres en cas d'acrotère, (soit R+ 1 étage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.	Il est apparu nécessaire de préciser en cas d'acrotère la hauteur maximale car les toits terrasses sont autorisés, de plus la différence entre un faîtage et un acrotère pouvait laisser la possibilité de faire un étage de plus. La notion d'étage a été supprimée car elle est impossible à vérifier en l'absence de plan intérieur.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
52	Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.	Il est apparu que depuis la Communauté de communes qui a la compétence pour la collecte des ordures ménagères a changé son mode de fonctionnement en « porte à porte », un certain nombre d'habitations n'ayant pas prévu d'espace pour stocker les containers provoquait des nuisances en laissant leurs poubelles en permanence dans la rue.
53	Article UD 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Par les opérations d'ensemble prévoyant la réalisation de plus de 2 logements ou terrains à bâtir, il est exigé 1 place visiteur par tranche de 2 logements. • pour les activités : ◦ hôtels : une place de stationnement par chambre ◦ commerces : 2 places pour 50 m² de surface de vente ◦ bureaux et services : 2 places pour 50 m² de surface de plancher • pour les constructions et installations d'intérêt collectif ◦ établissements d'enseignement du premier degré : deux places de stationnement par classe ◦ établissement recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.	Les places « visiteur » n'étaient pas exigées alors qu'elles répondent à une problématique importante, elles sont donc rajoutées. Les « services » étaient oubliés. La zone UC ne contient pas d'installation d'intérêt collectif
54	Article UD 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	De la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.	Il est apparu nécessaire de préciser qu'il est nécessaire de protéger les plantations existantes

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
55	Article UD 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) : 10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces paysagers publics (hors espaces verts privés) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...). Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...)	Il est apparu nécessaire de clarifier la partie sur les obligations d'espace vert des opérations d'ensemble, notamment en précisant l'expression « opération d'ensemble »
56	Article UD 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.	Correction d'une coquille
57	Zone IIAU a Chapeau de chapitre	Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée destinée à l'urbanisme future à destination principale d'habitation, forme d'opérations d'ensemble, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la charge de l'aménageur.	Pour le financement des équipements, il a été choisi de faire un PUP pour cette zone.
58	Article IIAUa 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	- constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, réalisées hors opération d'aménagement d'ensemble sauf celles autorisée à l'article 2.	L'article 2 détaille les conditions de constructibilité
59	Article IIAUa 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes: plus de dix unités. plus de dix unités.	La précision du nombre d'unité n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravane
60	Article IIAUa 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	plus autorisés sous conditions :	Le début de la phrase manquait et laissait le doute sur la lecture de l'article

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
61	Article IIAUa 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Les constructions  usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces dans le cadre d'une opération d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir) et du respect du schéma de liaison ci-dessous. - Les extensions et annexes des constructions existantes	La notion « d'opération d'ensemble » est définie et complétée par un schéma de liaison des voiries. Le cas des constructions existantes est pris en compte
62	Article II AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 Les dispositions des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.	Il est apparu nécessaire de préciser des éléments de sécurité de base et d'imposer un stationnement non clos pour limiter l'empiétement sur la voie publique des véhicules et de leurs manœuvres.
63	Article II AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Les opérations d'ensemble Les aménagements devront respecter  principes de desserte mentionnés le cas échéant par les orientations d'aménagement et au schéma ci-contre. Un principe de liaison piétonne pourra être envisagé pour rejoindre la rue du levant.	La notion d'opération d'ensemble est remplacée par celle d'aménagement. Il n'y a pas d'orientations d'aménagement pour cette zone. Une liaison piétonne avec la rue du levant permettrait de favoriser les déplacements doux
64	Article II AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.	Le paragraphe permet de rappeler le cadre de la permission de voirie, qui est applicable également en agglomération.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
65	Article II AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Emprise La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du SDIS du Gard. Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. Toutes les nouvelles voies devront présenter • une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens, • un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80, • un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.	Le paragraphe a été reformulé afin d'inclure des dimensions précises des attentes.
66	Article II AUa 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	3) Eaux pluviales En cas de création emprise au sol de surface imperméabilisée supérieure à 10 m² (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation de dispositifs de rétention des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	La notion de surface imperméabilisée est plus utile que l'emprise au sol pour la gestion des eaux pluviales et le seuil de 10 m² choisi car leur impact sur le ruissellement est négligeable.
67	Article II AUa 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	En cas d'opération aménagement d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), le dimensionnement et la réalisation de ces dispositifs se feront à l'échelle de l'opération.	La notion de « aménagement » prêtant à confusion, il a été préféré celle de « ensemble » avec une précision de nombre, répondant aux préconisations du Service Eaux et Milieux Aquatiques de la DDTM.
68	Article II AUa 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Les dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.	Il est apparu que certaines voies de dessertes internes finissent par changer d'usage et deviennent importantes, et que cette règle prêtait à interprétation et n'apportait rien de favorable pour la commune

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
69	Article II Aua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	Il est apparu que cette précision permettait d'éviter que des constructions soient irrégulières une fois le lotissement caduc par rapport aux règles du PLU
70	Article II Aua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants : - dans le cadre des opérations d'ensemble  de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), à l'exception des limites d'emprise du terrain sur laquelle est réalisée ladite opération le long desquelles s'appliquera la règle générale H/2, minimum 3 mètres.	Il est apparu qu'il était nécessaire de préciser la notion de « ensemble » avec une précision de nombre
71	Article II Aua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives	Suppression du cas particulier du recul de terrasse qui n'est pas pertinent, et qui relève plus du Code civil
72	Article II Aua 9 – Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées  par une même unité foncière ne peut excéder  35 % de la superficie totale de ladite unité foncière.	L'emprise au sol de cette zone était alignée sur la zone UD car il n'y avait pas d'assainissement collectif. Avec les extensions de réseau et l'évolution des techniques d'assainissement autonome, il est possible d'augmenter de 15 % ce seuil.
73	Article II AUa 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant  aux ou terrassement, est fixée à 8,9 mètres au faîtage  7 mètres en cas d'acrotère ce qui correspond à un étage sur rez-de-chaussée.	Il est apparu nécessaire de préciser en cas d'acrotère la hauteur maximale car les toits terrasses sont autorisés, de plus la différence entre un faîtage et un acrotère pouvait laisser la possibilité de faire un étage de plus. Les hauteurs ont été alignées avec la zone IIAUb voisine. La notion d'étage a été supprimée car elle est impossible à vérifier en l'absence de plan intérieur.
74	Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Le vo  Sont vo  interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.	Il est apparu que la notion d'intégration au parement de la façade est trop problématique à comprendre pour les pétitionnaires, à instruire pour le service ADS et n'apportait pas de plus-value esthétique pour la commune, elle est donc remplacée par « en façade sur rue »

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
75	Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les toitures</u> Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).	La notion de surface des toitures a été préférée à l'emprise de la construction afin de ne pas inclure les terrasses dans la surface prise en compte. Il est rajouté des précisions esthétiques sur les toitures, afin de respecter le visuel depuis l'espace public et l'harmonie des constructions.
76	Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les façades</u> Les menuiseries et peintures : leur teinte devra être en harmonie avec les couleurs des enduits habituelles locales.	Pour les menuiseries, il est préféré l'expression « teinte » plutôt que « peintes » car la mise en œuvre n'a pas à être précisée et il est préférable que les menuiseries soient en harmonie avec les constructions voisines plutôt qu'avec l'enduit.
77	Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les extensions</u> des annexes Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ou rompre complètement par une architecture très moderne. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.	Les constructions annexes feront l'objet d'un paragraphe indépendant. Il est apparu que de limiter les extensions à l'imitation de la construction existante ne favorisait pas la qualité architecturale, il a été ajouté une phrase permettant de rompre esthétiquement avec l'existant.
78	Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les constructions annexes</u> Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.	Il est apparu nécessaire d'ajouter un paragraphe sur les annexes de petite taille et de les exempter des règles esthétiques qui mènent à refuser des abris de jardin prêt à l'emploi.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
79	Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les poubelles Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.	Il est apparu que depuis la Communauté de communes, qui a la compétence pour la collecte des ordures ménagères, a changé son mode de fonctionnement en « porte à porte », un certain nombre d'habitations n'ayant pas prévu d'espace pour stocker les containers provoquait des nuisances en laissant leurs poubelles en permanence dans la rue.
80	Article II AUa 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • [] pour les constructions d'habitation : ○ [] par logement :	La notion de lot n'est pas appropriée pour les obligations des habitations, celle de logement est plus pertinente pour le stationnement
81	Article II AUa 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • [] pour les constructions d'habitation : ○ [] par opération d'ensemble : en sus, 1 place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou en [] collective de stationnement) pour 2 logements sur les terrains à bâtir, non tenu compte des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.	Le nombre de logement n'étant pas forcément connu au moment de l'opération d'ensemble, il est opportun d'imposer des places visiteur par lot à bâtir également
82	Article II AUa 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • [] pour les activités [] ○ [] bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.	Les « services » étaient oubliés, et afin de palier d'autres cas, une disposition générale a été rajoutée
83	Article II AUa 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Dans la mesure d[] possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou remplacées par des plantations équivalentes.	Il est apparu nécessaire de préciser qu'il est nécessaire de protéger les plantations existantes remarquables

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
84	Article II AUa 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	et plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) : 10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces paysagers publics (hors espaces verts privés) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...).	Il est apparu nécessaire de clarifier la partie sur les obligations d'espace vert des opérations d'ensemble, notamment en précisant l'expression « opération d'ensemble »
84	Article II AUa 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou d'arbustes d'emprise équivalente.	Le terme de « sujet » pouvait prêter à interprétation
86	Article II AUa 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage [...] destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.	Correction d'une coquille
87	Article II AUb 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.	Le paragraphe permet de rappeler le cadre de la permission de voirie, qui est applicable également en agglomération.
88	Article II AUb 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	La plantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée, exceptions faites : Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies ou de ces emprises publiques; ce recul s'entend hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur. <u>Cas particuliers :</u> le long de la RD 140 de part et d'autre de laquelle les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie; ce recul s'entend hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.	Cette zone est actuellement réglementée par le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC du Bosquet, mais cette ZAC est vouée à être liquidée et la nécessité de réglementer le recul par rapport à la voie est apparue nécessaire. Le Cas particulier de la RD140 devient la règle générale

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
89	Article II Aub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 est réglementé à l'exception des Pour les limites séparatives correspondant aux limites de la zone II AUB, le long desquelles les constructions devront obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m. Pour les limites entre lots, sauf indications contraires sur les documents graphiques, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2-minimum 3 mètres). Les bassins des piscines devront en outre être implantés en recul minimum de 1,00 m des limites séparatives.	Cette zone est actuellement réglementée par le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC du Bosquet, mais cette ZAC est vouée à être liquidée et la nécessité de réglementer le recul par rapport aux limites séparatives est apparue nécessaire. Les règles actuelles de la ZAC ont été reprises.
90	Zone IIAU c Chapeau de chapitre	Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitat, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la charge du constructeur ou de l'aménageur.	Le financement des équipements n'a pas encore été déterminé.
91	Article IIAUc 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:  épôts de véhicules et garages collectifs de caravanes plus de dix unités.	La précision du nombre d'unités n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravanes
92	Article IIAUc 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	 autorisés sous conditions :	Le début de la phrase manquait et laissait le doute sur la lecture de l'article
93	Article IIAUc 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	 constructions et extensions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces si les voies d'accès et les réseaux ont été réalisés ou s'ils sont inclus dans le projet d'aménagement en dimensions et en capacités suffisantes et adaptées.	Il est apparu nécessaire de rappeler que toute construction était contrainte à l'équipement de la zone en réseaux
94	Article II AUc 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 accès  disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.	Il est apparu nécessaire de préciser des éléments de sécurité de base et d'imposer un stationnement non clos pour limiter l'empiétement sur la voie publique des véhicules et de leurs manœuvres.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
95	Article II AUC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Hors et en agglomération , toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.	Le paragraphe permet de rappeler le cadre de la permission de voirie, qui est applicable également en agglomération.
96	Article II AUC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du SDIS du Gard. Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. Toutes les nouvelles voies devront présenter • une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens, • un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80, • un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.	Le paragraphe a été reformulé afin d'inclure des dimensions précises des attentes.
97	Article II AUC 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée	Il est apparu que toute construction le nécessitant devait être raccordée, pas uniquement les nouvelles.
98	Article II AUC 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	3) Eaux pluviales En cas de création d'imperméabilisation des sols d'emprise au sol ou d'imperméabilisation des sols supérieure à 10 m² [...]	La notion de surface imperméabilisée est plus utile que l'emprise au sol pour la gestion des eaux pluviales et le seuil de 10 m² choisi car leur impact sur le ruissellement est négligeable.
99	Article II AUC 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	En cas d'opération d'ensemble de plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir , la dimensionnement et la réalisation de ces dispositifs se feront à l'échelle de l'opération.	Dans une zone d'urbanisation future, il est apparu nécessaire en cas d'opération d'ensemble, d'imposer la gestion commune des eaux de ruissellement, répondant aux préconisations du Service Eaux et Milieux Aquatiques de la DDTM.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
100	Article II Auc 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 Les dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.	Il est apparu que certaines voies de dessertes internes finissent par changer d'usage et deviennent importantes, et que cette règle prêtait à interprétation et n'apportait rien de favorable pour la commune
101	Article II Auc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	Il est apparu que cette précision permettait d'éviter que des constructions soient irrégulières une fois le lotissement caduc par rapport aux règles du PLU
102	Article II Auc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants : - dans le cadre des opérations d'ensemble  de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), à l'exception des limites d'emprise du terrain sur laquelle est réalisée ladite opération le long desquelles s'appliquera la règle générale H/2, minimum 3 mètres.	Il est apparu qu'il était nécessaire de préciser la notion de « ensemble » avec une précision de nombre
103	Article II Auc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	 Les terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives	
104	Article II AUc 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 8 mètres au faîtage  8 mètres en cas d'acrotère  ce qui correspond à un étage sur rez-de-chaussée.	Il est apparu nécessaire de préciser en cas d'acrotère la hauteur maximale car les toits terrasses sont autorisés, de plus la différence entre un faîtage et un acrotère pouvait laisser la possibilité de faire un étage de plus. La notion d'étage a été supprimée car elle est impossible à vérifier en l'absence de plan intérieur.
105	Article II AUc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Le voirie  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont  Sont Sont	

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
106	Article II AUc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les toitures</u> Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu’elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l’ensemble du bâtiment, et que leur surface n’excède pas 30 % de l’emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d’étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l’espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).	La notion de surface des toitures a été préférée à l’emprise de la construction afin de ne pas inclure les terrasses dans la surface prise en compte. Il est rajouté des précisions esthétiques sur les toitures, afin de respecter le visuel depuis l’espace public et l’harmonie des constructions.
107	Article II AUc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les façades</u> Les menuiseries et peintures teintes : leur teinte devra être en harmonie avec les couleurs des enduits habitudes locales.	Pour les menuiseries, il est préféré l’expression « teinte » plutôt que « peintes » car la mise en œuvre n’a pas à être précisée et il est préférable que les menuiseries soient en harmonie avec les constructions voisines plutôt qu’avec l’enduit.
108	Article II AUc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les extensions</u> et les annexes Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l’architecture du bâtiment existant ou rompre complètement par une architecture très moderne. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.	Les constructions annexes feront l’objet d’un paragraphe indépendant. Il est apparu que de limiter les extensions à l’imitation de la construction existante ne favorisait pas la qualité architecturale, il a été ajouté une phrase permettant de rompre esthétiquement avec l’existant.
109	Article II AUc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les constructions annexes Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s’intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l’emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.	Il est apparu nécessaire d’ajouter un paragraphe sur les annexes de petite taille et de les exempter des règles esthétiques qui mènent à refuser des abris de jardin prêts à l’emploi.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
110	Article II AUc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les poubelles Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.	Il est apparu que depuis la Communauté de communes qui a la compétence pour la collecte des ordures ménagères a changé son mode de fonctionnement en « porte à porte », un certain nombre d'habitations n'ayant pas prévu d'espace pour stocker les containers provoquait des nuisances en laissant leurs poubelles en permanence dans la rue.
111	Article II AUc 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • [] pour les constructions d'habitation : ○ [] par logement :	La notion de lot n'est pas appropriée pour les obligations des habitations, celle de logement est plus pertinente pour le stationnement
112	Article II AUc 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • [] pour les constructions d'habitation : ○ [] par opération d'ensemble : en sus, 1 place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou espace collective de stationnement) pour 2 logements sur les terrains à bâtir, non tenu compte des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.	Le nombre de logements n'étant pas forcément connu au moment de l'opération d'ensemble, il est opportun d'imposer des places visiteur par lot à bâtir également
113	Article II AUc 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • [] les activités : ○ [] hôtels : une place de stationnement par chambre ○ [] commerces de détail : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de vente créée ○ [] bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée	Les « activités » étaient oubliées.
114	Article II AUc 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Dans la mesure d[] possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou remplacées par des plantations équivalentes.	Il est apparu nécessaire de préciser qu'il est nécessaire de protéger les plantations existantes remarquables

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
115	Article II AUc 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	 plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) : 10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces paysagers publics (hors espaces verts privatifs) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou d'arbustes d'emprise équivalente. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol. Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...) Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.	Il est apparu nécessaire d'unifier les règles des différentes zones et de clarifier la partie sur les obligations d'espace vert des opérations d'ensemble
116	Zone IIAU d Chapeau de chapitre	Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitat, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires  à la charge du constructeur ou de l'aménageur.	Le financement des équipements n'a pas encore été déterminé.
117	Article IIAUd 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:  épôts de véhicules et garages collectifs de caravanes  plus de dix unités.	La précision du nombre d'unité n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravane
118	Article IIAUd 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	 autorisés sous conditions :	Le début de la phrase manquait et laissait le doute sur la lecture de l'article

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
119	Article IIAud 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	•  constructions et extensions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces si les voies d'accès et les réseaux ont été réalisés ou s'ils sont inclus dans le projet d'aménagement en dimensions et en capacités suffisantes et adaptées.	Il est apparu nécessaire de rappeler que toute construction était contrainte à l'équipement de la zone en réseaux
120	Article II Aud 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 Accès La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.	Il est apparu nécessaire de préciser des éléments de sécurité de base et d'imposer un stationnement non clos pour limiter l'empiétement sur la voie publique des véhicules et de leur manœuvre.
121	Article II Aud 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Hors  et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.	Le paragraphe permet de rappeler le cadre de la permission de voirie, qui est applicable également en agglomération.
122	Article II Aud 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 Voirie La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières; elles doivent comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du SDIS du Gard. Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. Toutes les nouvelles voies devront présenter •  une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens, •  un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80, •  un éclairage répondant aux normes en vigueur notamment en matière d'accessibilité.	Le paragraphe a été reformulé afin d'inclure des dimensions précises des attentes.
123	Article II Aud 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Toute construction ou installation  nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée	Il est apparu que toute construction le nécessitant devait être raccordée, pas uniquement les nouvelles.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
124	Article II Aud 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	3) Eaux pluviales En cas de création d'emprise au sol ou d'imperméabilisation des sols superieure à 10 m² [...]	La notion de surface imperméabilisée est plus utile que l'emprise au sol pour la gestion des eaux pluviales et le seuil de 10 m² choisi car leur impact sur le ruissellement est négligeable.
125	Article II Aud 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	En cas d'opération d'ensemble de plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), le dimensionnement et la réalisation de ces dispositifs se feront à l'échelle de l'opération.	Dans une zone d'urbanisation future, il est apparu nécessaire en cas d'opération d'ensemble, d'imposer la gestion commune des eaux de ruissellement, répondant aux préconisations du Service Eaux et Milieux Aquatiques de la DDTM.
126	Article II Aud 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ni en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.	Il est apparu que certaines voies de dessertes internes finissent par changer d'usage et deviennent importantes, et que cette règle prêtait à interprétation et n'apportait rien de favorable pour la commune
127	Article II Aud 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Cas particuliers • Cas particulier des Piscines : Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus 50 cm par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.	Correction d'un doublon.
128	Article II Aud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.	Il est apparu que cette précision permettait d'éviter que des constructions soient irrégulières une fois le lotissement caduc par rapport aux règles du PLU
129	Article II Aud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants : - dans le cadre des opérations d'ensemble de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), à l'exception des limites d'emprise du terrain sur laquelle est réalisée ladite opération le long desquelles s'appliquera la règle générale H/2, minimum 3 mètres.	Il est apparu qu'il était nécessaire de préciser la notion de « ensemble » avec une précision de nombre
130	Article II Aud 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	• Terrasses : les terrasses en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives	Suppression du cas particulier du recul de terrasse qui n'est pas pertinent, et qui relève plus du Code civil

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
131	Article II AUd 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 8 mètres au faîtage 5,70 mètres en cas d'acrotère ce qui correspond à un étage sur rez-de-chaussée.	Il est apparu nécessaire de préciser en cas d'acrotère la hauteur maximale car les toits terrasses sont autorisés, de plus la différence entre un faîtage et un acrotère pouvait laisser la possibilité de faire un étage de plus. La notion d'étage a été supprimée car elle est impossible à vérifier en l'absence de plan intérieur.
132	Article II AUd 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Le voûtement Sont voûtement interdits en façades sur rue les climatiseurs non intégrés au parement de façades et les antennes paraboliques.	Il est apparu que la notion d'intégration au parement de la façade est trop problématique à comprendre pour les pétitionnaires, à instruire pour le service ADS et n'apportait pas de plus-value esthétique pour la commune, elle est donc remplacée par « en façade sur rue »
133	Article II AUd 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les toitures</u> Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).	La notion de surface des toitures a été préférée à l'emprise de la construction afin de ne pas inclure les terrasses dans la surface prise en compte. Il est rajouté des précisions esthétiques sur les toitures, afin de respecter le visuel depuis l'espace public et l'harmonie des constructions.
134	Article II AUd 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les façades</u> Les menuiseries et teintes : leur teinte devra être en harmonie avec les volumes des enduits habitudes locales.	Pour les menuiseries, il est préféré l'expression « teinte » plutôt que « peintes » car la mise en œuvre n'a pas à être précisée et il est préférable que les menuiseries soient en harmonie avec les constructions voisines plutôt qu'avec l'enduit.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
135	Article II AUd 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les extensions des annexes Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ou rompre complètement par une architecture très moderne. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.	Les constructions annexes feront l'objet d'un paragraphe indépendant. Il est apparu que de limiter les extensions à l'imitation de la construction existante ne favorisait pas la qualité architecturale, il a été ajouté une phrase permettant de rompre esthétiquement avec l'existant.
136	Article II AUd 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les constructions annexes Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.	Il est apparu nécessaire d'ajouter un paragraphe sur les annexes de petite taille et de les exempter des règles esthétiques qui mènent à refuser des abris de jardin prêts à l'emploi.
137	Article II AUd 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les abris Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.	Il est apparu que depuis la Communauté de communes qui a la compétence pour la collecte des ordures ménagères a changé son mode de fonctionnement en « porte à porte », un certain nombre d'habitations n'ayant pas prévu d'espace pour stocker les containers provoquait des nuisances en laissant leurs poubelles en permanence dans la rue.
138	Article II AUd 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • pour les constructions d'habitation : ○ par logement :	La notion de lot n'est pas appropriée pour les obligations des habitations, celle de logement est plus pertinente pour le stationnement
139	Article II AUd 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : • pour les constructions d'habitation : ○ par opération d'ensemble : en sus, 1 place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou espace collective de stationnement) pour 2 logements sur les terrains à bâtir, non tenu compte des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.	Le nombre de logements n'étant pas forcément connu au moment de l'opération d'ensemble, il est opportun d'imposer des places visiteur par lot à bâtir également

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
140	Article II AUd 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : - les activités : - hôtels : une place de stationnement par chambre - commerces de détail : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de vente créée - bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée <u>Modalités d'application :</u> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.	Les « services » étaient oubliés, et afin de palier d'autres cas, une disposition générale a été rajoutée
141	Article II AUd 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Dans la mesure d possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou remplacées par des plantations équivalentes.	Il est apparu nécessaire de préciser qu'il est nécessaire de protéger les plantations existantes remarquables
142	Article II AUd 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	<u>En plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) :</u> 10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privatifs) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou d'arbustes d'emprise équivalente. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol. Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...) Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.	Il est apparu nécessaire d'unifier les règles des différentes zones et de clarifier la partie sur les obligations d'espace vert des opérations d'ensemble

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
143	Article II AUD 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage [...] destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.	Correction d'une coquille
144	Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	- Les constructions nouvelles à usage d'habitat, sauf conditions précisées à l'article A 2	L'article A2 va réglementer les constructions nouvelles et existantes.
145	Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	- constructions nouvelles de bureaux, industriel et d'entrepôts, de commerce, d'artisanat, d'hôtellerie	Séparation des destinations autres d'habitations et qui ne sont pas autorisées sous conditions en A2.
146	Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes: Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes plus de dix unités.	La précision du nombre d'unités n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravanes
147	Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	- constructions nouvelles et les extensions de construction existante situées à moins de 10 m de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.	La règle de non aedificandi pour la protection des berges était dans le paragraphe « zone inondable » qui est modifié, il est apparu nécessaire de la replacer dans l'article 1.
148	Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes: - Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante (dont les serres). Elles seront édifiées dans un rayon de 80 m autour du bâtiment principal du siège de l'exploitation existant à la date d'approbation de la seconde révision du PLU.	Correction de la formulation de l'élaboration du PLU qui prêtait à confusion.
149	Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- création d'un nouveau siège d'exploitation agricole. Les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la limite d'un logement par exploitation et de 250 m² de surface de plancher. Dans ce cas, les bâtiments d'exploitation (dont les serres) devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être édifiés en continuité du bâtiment d'exploitation.	La notion de « siège d'exploitation » n'était pas facilement compréhensible et a été reformulée.
150	Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Les extensions et aménagement des constructions à destination d'habitation	« l'aménagement » impliquait un changement de destination qui fait l'objet d'un autre point de ce paragraphe.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
151	Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- ... des constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire.	Les habitations nécessaires à l'exploitation sont traitées dans un autre point du paragraphe.
152	Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- annexes des bâtiments d'habitation (piscine, abri piscine, garage etc). Elles devront se trouver en tout point à 80 m au plus du logement, sauf justifications techniques.	Il est apparu nécessaire de préciser un délai entre l'installation de l'exploitation et la possibilité de diversifier les revenus afin de limiter l'installation d'exploitation « de couverture »
153	Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- restauration dans leur volume et sans changement d'affectation des bâtiments existants	Il est apparu nécessaire de préciser que les bâtiments existants pouvaient être maintenus et restaurés sous conditions.
154	Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Dispositif d'accès des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.	Il est apparu nécessaire de préciser des éléments de sécurité de base et d'imposer un stationnement non clos pour limiter l'empiétement sur la voie publique des véhicules et de leurs manœuvres.
155	Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.	Le paragraphe permet de rappeler le cadre de la permission de voirie, qui est applicable également en agglomération.
156	Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Si le terrain est riverain de 2 voies, l'accès sur l'une d'elles peut être interdit.	Il est apparu nécessaire d'unifier les règles des différentes zones, y compris hors zone urbaine.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
157	Article A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 Voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. Toutes les nouvelles voies devront présenter • une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens, • un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,	Il est apparu nécessaire d'unifier les règles des différentes zones, y compris hors zone urbaine.
158	Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Toute construction ou installation  nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée	Il est apparu que toute construction le nécessitant devait être raccordée, pas uniquement les nouvelles.
159	Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	En l'absence de réseau  eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas de création de surface imperméabilisée supérieure à 10 m² (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.	Il est apparu nécessaire de reformuler une partie de l'article sur les eaux pluviales et ajouter la compensation des surfaces imperméabilisées comme pour les autres zones.
160	Article A 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Les constructions doivent être implantées  de distance minimale de 10 m de l'axe du ruisseau de  mentelles.	Correction d'une coquille
161	Article A 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	 dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.	Il est apparu qu'il était plus judicieux de ne pas aggraver les situations irrégulières

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
167	Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Les menuiseries en bois seront laissées dans leur teinte naturelle en harmonie avec la couleur des enduits ou bien peintes suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Les menuiseries en aluminium seront de ton bronze. Les menuiseries extérieures : leur teinte devra être en harmonie avec les habitudes locales.	Il est apparu plus simple pour la compréhension du règlement d'unifier les règles esthétiques des menuiseries entre les différentes zones.
168	Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs de laisser circuler la petite faune, seuls les grilles rigides et les grillages dont la maille est supérieure à 10x10cm sont tolérés. Dans tous les cas, elles devront être le plus discrètes possible. Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ». Les clôtures devront être doublées de haies vives côté rue, avec un recul de 2m (essences régionales variées, de hauteur diverse ; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).	Il est apparu important de laisser la possibilité de clôturer les terrains pour empêcher les dégâts faits par le gibier
169	Article A 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Il est exigé : - pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. - pour les activités : - hôtels et gîtes : une place de stationnement par chambre - commerces : 2 places pour 50 m² de surface de vente - bureaux et services : 2 places pour 50 m² de surface de plancher	Il est apparu nécessaire d'imposer les stationnements en fonction des besoins.
170	Article A 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Les clôtures devront être végétales et composées de haies vives (essences régionales variées, de hauteur diverse ; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).	Il est apparu préférable de regrouper la réglementation des clôtures à l'article 11
171	Article A 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet. Elles seront remplacées par des plantations équivalentes.	Il est apparu pertinent de laisser la possibilité de replanter.
172	Article N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes: dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes plus de dix unités.	La précision du nombre d'unités n'est pas nécessaire, l'article R*443-4 du code de l'urbanisme précise les conditions de stationnement de caravanes
173	Article N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	- Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante situées à moins de 10 m de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.	La règle de non aedificandi pour la protection des berges était dans le paragraphe « zone inondable », il est apparu nécessaire de la replacer dans l'article 1.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
174	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Sur l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus, sont autorisées sous conditions les formes d'utilisations et d'occupations suivantes : - La restauration dans leur volume et sans changement d'affectation des bâtiments existants (mazets ou capitelles) cadastrés ou non lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments.	Application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme
175	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	En secteur N1, N2, N3, N4 et N5, sont autorisés sous conditions : - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 2 ^{ème} révision POS valant élaboration du PLU, ayant une surface de plancher d'au moins 70 50 m ² , dans la limite de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir excéder 250 m ² de surface de plancher totale.	Correction de la formulation de l'élaboration du PLU qui prêtait à confusion. Modification du seuil de possibilités d'extension pour ne pas pénaliser les logements existants et légaux qui correspondaient à de l'habitation secondaire et dont la surface constatée et en moyenne de 50 m ² .
176	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la 2 ^{ème} révision POS valant élaboration du PLU ayant une surface de plancher d'au moins 70 100 m ² en vue de la création de restaurant, d'hôtellerie, de gîtes ou de chambres d'hôtes.	Correction de la formulation de l'élaboration du PLU qui prêtait à confusion. Modification du seuil de possibilités d'extension pour ne pas pénaliser les logements existants et légaux qui correspondaient à de l'habitation secondaire et dont la surface constatée et en moyenne de 50m ² .
177	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes - piscines - abris pour voiture ou autre) liées à une habitation existante, celles-ci devront se trouver entièrement dans la zone autorisée.	Il est apparu nécessaire de préciser ce détail.
178	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- L'extension des constructions d'activité existantes à la date d'approbation de la 2 ^{ème} révision POS valant élaboration du PLU, dans la limite de 100 % de la surface de plancher existante à cette même date.	Correction de la formulation de l'élaboration du PLU qui prêtait à confusion.
179	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- construction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.	Déjà autorisé dans l'ensemble de la zone
180	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- restauration dans leur volume et sans changement d'affectation des bâtiments existants (mazets ou capitelles) cadastrés ou non.	Déjà autorisé dans l'ensemble de la zone

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
181	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Dans les secteurs Nt3, sont autorisés sous conditions : - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 2 ^{ème} révision du POS valant élaboration du PLU, , ayant une surface de plancher d'au moins 70 50 m ² , dans la limite de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire, sans pouvoir excéder 250 m ² de surface de plancher	Correction de la formulation de l'élaboration du PLU qui prêtait à confusion. Harmonisation des seuils de surface permettant les extensions.
182	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	1. des habitations légères de loisirs (H.L.L) conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement et dans les conditions prévues à l'article R 444.3 (a) 37 et suivants du code de l'urbanisme.	Mise à jour de la référence de l'article du code de l'urbanisme suite à la refonte du code.
183	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	2. résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement et dans les conditions prévues à l'article R 111-41 et suivants du code de l'urbanisme.	Ajout de la règle pour les résidences mobiles de loisir qui avait été oubliée
184	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	La capacité d'accueil des terrains d'empement-caravanage ne devra pas excéder 50 emplacements à l'hectare.	Il est apparu que de laisser 2 seuils différents rendait l'application de la règle confuse.
185	Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Dans les secteurs Ne, sont autorisés sous conditions : - L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), ainsi que la construction de service public ou d'intérêt collectif (bâtiment des services techniques, salle pour les associations), peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone Ne.	Il est apparu nécessaire de laisser la possibilité d'implanter des installations d'intérêt public dans cette zone d'installation sportive et de loisir.
186	Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.	Il est apparu nécessaire de préciser des éléments de sécurité de base et d'imposer un stationnement non clos pour limiter l'empiétement sur la voie publique des véhicules et de leur manœuvre.
187	Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.	Le paragraphe permet de rappeler le cadre de la permission de voirie, qui est applicable également en agglomération.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
188	Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	que le terrain est riverain de 2 voies, l'accès sur l'une d'elles peut être interdit.	Il est apparu nécessaire d'unifier les règles des différentes zones, y compris hors zone urbaine.
189	Article N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. Toutes les nouvelles voies devront présenter - une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens, - un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,	Il est apparu nécessaire d'unifier les règles des différentes zones, y compris hors zone urbaine.
190	Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	1) Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée	Il est apparu que toute construction le nécessitant devait être raccordée, pas uniquement les nouvelles.
191	Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Eaux pluviales aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas de création de surface imperméabilisée supérieure à 10 m² (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les passages privés, carrossables ou non, ou piétonniers, doivent être libérés des eaux de ruissellement évacuées vers un exutoire. Ces dispositifs devront retenir tous matériaux (terre, feuilles, etc ...) pour éviter leur déversement sur la voie ou dans les réseaux publics.	Il est apparu nécessaire de reformuler une partie de l'article sur les eaux pluviales et ajouter la compensation des surfaces imperméabilisées comme pour les autres zones.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
192	Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	4) Électricité – Téléphone Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.	Il est apparu que cette règle pouvait imposer des raccordements coûteux sans réelle plus value pour la commune, il a donc été choisi de laisser la possibilité de l'alléger.
193	Article N 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.	Il est apparu qu'il était plus judicieux de ne pas aggraver les situations irrégulières
194	Article N 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe du ruisseau de la Voie merteilles.	Correction d'une coquille
195	Article N 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	La bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.	Il est apparu nécessaire d'harmoniser les règles de la zone A et N concernant le recul des constructions par rapport aux fossés.
196	Article N 6 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe du ruisseau de la Voie merteilles.	Correction d'une coquille
196 bis	Article N 9 – Emprise au sol des construction	Non réglementé Les annexes à l'habitation seront limitées à 50m² d'emprise par type d'annexe (abri de jardin, garage, bassin de piscine etc) L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvents, voiture....), mais également les bassins de piscines.	Suite à l'avis de la CDPENAF, l'emprise des annexes est limitée
196 ter	Article N 10 – Hauteur maximale des constructions	Les annexes à l'habitation sont limitées à un rez de chaussée, soit 3m au faitage.	Suite à l'avis de la CDPENAF, la hauteur des annexes est limitée

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
197	Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes notamment Les travaux sur « les mazets » (bâtiment agricole en pierre servant à abriter les animaux et le matériel agricole) ou les « capitelles » (cabane agricole en pierre sèche, c'est-à-dire sans mortier, servant autrefois d'abri temporaire pour les éleveurs, à leurs outils et à leurs produits agricoles) doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.	Il est apparu nécessaire de reformuler la phrase afin de ne pas prêter à confusion avec l'article N2 qui autorise les différents travaux
198	Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	 Les habitats de loisirs à l'intérieur d'un camping régulièrement créé ne sont pas soumis à l'application des règles esthétiques du présent article.	Il est apparu inutile d'imposer des règles esthétiques pour les caravanes, bungalows ou mobile-homes à l'intérieur d'un camping.
199	Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les travaux pratiques traditionnellement dans la commune.  À cet effet, il est rappelé qu'une palette de couleurs est à la disposition des constructeurs en mairie.	Correction d'une erreur, il n'y a pas de palette de couleurs en mairie.
200	Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les toitures</u> Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble  du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise de la construction des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).	La notion de surface des toitures a été préférée à l'emprise de la construction afin de ne pas inclure les terrasses dans la surface prise en compte. Il est rajouté des précisions esthétiques sur les toitures, afin de respecter le visuel depuis l'espace public et l'harmonie des constructions.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
201	Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>façades</u> perçements : de façon générale, les baies ils doivent être à dominante verticale plus hauts que larges, les pleins de la façade doivent être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies-perçements, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée. Seules les portes des garages pourront être plus larges que hauts. Les menuiseries extérieures : elles seront d'une teinte peintes de préférence, en harmonie avec les couleurs des enduits habitudes locales.	Le dédoublement des notions « percements » et « baies » prête à confusion. La notion de « dominante verticale » n'est pas facile à appliquer et laisse des possibilités d'interprétation. Il est apparu que la règle ne convenait pas pour les garages et une phrase a été rajoutée pour clarifier ce point. Pour les menuiseries, il est préféré l'expression « teinte » plutôt que « peintes » car la mise en œuvre n'a pas à être précisée et il est préférable que les menuiseries soient en harmonie avec les constructions voisines plutôt qu'avec l'enduit.
202	Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les clôtures</u> En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs de laisser circuler la petite faune, seuls les grilles rigides et les grillages dont la maille est supérieure à 10x10cm sont tolérés. Dans tous les cas, elles devront être le plus discrètes possible. Les clôtures maçonnées sont interdites sauf en agglomération le long de la route départementale si l'unité territoriale donne un avis favorable et dans la limite de 1m80 de hauteur. sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ». Les clôtures devront être doublées de haies vives côté chemin, avec un recul de 2m sauf en agglomération, en cas d'impossibilité technique, ou en cas d'incompatibilité avec la sécurité routière (essences régionales variées, de hauteur diverse; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).	Il est apparu important de laisser la possibilité de clôturer les terrains pour empêcher les dégâts faits par le gibier
203	Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<u>Les extensions et les annexes</u> Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant. de rompre complètement par une architecture très moderne.	Il est apparu que de limiter les extensions à l'imitation de la construction existante ne favorisait pas la qualité architecturale, il a été ajouté une phrase permettant de rompre esthétiquement avec l'existant.

N° de repère	article	Rédaction / modification	Justification
204	Article N 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	doivent être exigé : • pour les constructions d'habitation : deux places par logement, exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement. • pour les activités : ○ hôtels et gîtes : une place de stationnement par chambre ○ commerces : 2 places pour 50 m² de surface de vente ○ bureaux et services : 2 places pour 50 m² de surface de plancher	Il est apparu nécessaire d'imposer les stationnements en fonction des besoins.
205	Article N 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.	Les clôtures devront être végétales et composées de haies vives (essences, régionales variées, de hauteur diverse ; l'implantation peut également se faire sur deux rangées).	Il est apparu préférable de regrouper la réglementation des clôtures à l'article 11