

Plan Local d'Urbanisme MODIFICATION n° 1

Secteur du Grès - création d'une zone 2AU
Extension mesurée et construction d'annexes en Zone Agricole

2- REGLEMENT

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme		28/01/2009
Modification simplifiée n° 1	31 janvier 2019	23 mai 2019
Modification n° 1	23 mai 2019	

Chapitre 2 – Zone 2 AU

Caractère du secteur :

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située à l'Ouest du centre de la commune, entre la rue de la Gleissasse, et le prolongement de la rue des Vignes, appelé le secteur du Grès. Son urbanisation se réalisera sous forme d'opérations d'ensemble, tels que lotissements ou groupes d'habitations **dotant à minima sur les secteurs de priorité indiqués dans l'illustration graphique de l'OAP du Grès.**

Pour des raisons paysagères, les formes urbaines seront

Pour le secteur situé au nord du chemin des Oliviers de type « pavillonnaire » avec une densité moyenne accueillant environ 15 parcelles.

Pour le secteur situé au sud du chemin des Oliviers, la densité sera plus élevée, autorisant notamment les unités collectives et les constructions en bande afin d'accueillir environ 25 logements.

Les deux secteurs sont intégrés au doublement paysager.

Elle pourra également accueillir des professions libérales.

L'urbanisation de ce secteur devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation propre à ce secteur, l'OAP du Grès.

Article 2 AU 1– Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article 2AU 2 :

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

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

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

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en

jouissance au sein du projet.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation d'une opération ~~à caractère~~ portant ~~sur les terrains de la zone~~ ~~à caractère~~
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

Article 2AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

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

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les impasses à créer seront d'une largeur de 5 m minimum lorsqu'elles desservent plusieurs habitations. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour lorsque la longueur est supérieure à 40m.

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

Les portails doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue). L'ouverture des portails ou portillons ne doit pas se faire sur le domaine public.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

• Eau potable :

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

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement de capacité suffisante par un système séparatif.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales recueillies sur les terrains dans le réseau public existant ou à créer dans le cadre des aménagements.

Tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à

compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne. Les travaux structurants d'infrastructures routières ainsi que les aires de stationnement sont également soumis à cette règle.

Toutes les eaux de ruissellement doivent être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention. Les récupérateurs d'eau enterrés à la parcelle sont conseillés.

Type d'ouvrage de rétention dans le cadre d'une opération d'ensemble :

Technique à privilégier par les maîtres d'ouvrage :

- bassins à ciel ouvert, noues ou fossés avec évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration).

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet (capacité d'infiltration du sol).

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

Caractéristique du dispositif de rétention

La capacité de stockage pour compenser l'imperméabilisation sera égale à 100 litres par m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite des volumes retenus sera de 7l/s/ha.

- **Autres Réseaux (électricité, gaz et télécommunications) :**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution doivent être enterrés. Les abris compteurs et coffrets devront s'intégrer le plus discrètement possible dans les clôtures.

Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

En bordure des voies nouvelles internes créées dans les opérations d'ensemble, y compris des chemins réservés aux déplacements doux, les constructions peuvent être implantées à 5m minimum ou à l'alignement. Lorsqu'elles sont implantées à l'alignement, les constructions auront une emprise au sol limitée à 25m² et une hauteur de 3 mètres maximum en limite de voie. Les règles d'implantation seront précisées dans le plan masse et le règlement de l'opération.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres.

A l'exception des bassins de piscine enterrés et leur « plage » qui devront être implantés à 1 m minimum des limites séparatives.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une

même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol sera limitée à 40% de la surface du terrain. L'emprise au sol d'une construction étant définie, au sens du présent règlement, comme la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriels, débords de toiture...) et hors bassins de piscines. Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de plancher, les abris non fermés, les hangars non fermés et les terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel.

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

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, sera :

- 9 m au faîtage en cas de toitures traditionnelles couvertes en tuiles (équivalent à R+1)
- 7 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses (équivalent R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes.

Considérant la situation et la topographie du secteur du Grès et son impact visuel dans l'environnement naturel, les hauteurs maximales ci-dessous devront être réduites sur les points hauts pour assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage.

Les règles de hauteur à la parcelle seront fixées dans le règlement de chaque opération.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

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

La topographie du terrain doit être strictement respectée et les niveaux de la construction doivent se décaler suivant la pente.

Une architecture dite « traditionnelle » très majoritairement représentée sur le village, est privilégiée. Toutefois, une conception architecturale « contemporaine » peut être autorisée sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement proche.

Les toitures

Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites « tuiles rondes » ou « tuiles canal ». Les toits plats sont autorisés sur une partie de la construction.

Lors de l'utilisation de plaques de support ondulées, l'utilisation systématique de tuiles de « couvert » et de « courant » est obligatoire. Les tuiles béton, les ardoises, et les plaques ondulées non recouvertes de tuiles sont interdites.

D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toitures sera compris entre 30% et 35% à l'exception des parties en toit plat.

Les fenêtres de toit

Pour les fenêtres de toit visibles du domaine public : Lorsque l'utilisation de surfaces vitrées en toiture sera indispensable, et que leurs dimensions ne dépassent pas 100x100 cm, les fenêtres de toit seront autorisées à condition que le grand axe du châssis soit disposé suivant le plan de la couverture.

Pour les fenêtres de toit non visibles depuis l'espace public : Elles sont autorisées dans la mesure où leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les enduits seront de chaux naturelle et sables locaux, la couche de finition talochées finement et éventuellement badigeonnée à la chaux colorée.

Les couleurs des enduits seront de nuance ton « pierre de pays ».

Sont interdites, les couleurs trop vives ou trop foncées et la couleur blanche qui attire trop la lumière.

Les clôtures

D'une façon générale :

Les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Les clôtures en murs pleins ou soubassement surmonté d'une grille ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Le long des voies existantes et à créer, à l'exception des voies en impasse :

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'aspect finition pierre (en pierre de pays avec appareillage traditionnel ou avec un parement de pierre naturelle à minima côté espace public) compris entre 0,60 et 0,80m maximum surmonté d'un barreaudage en fer. Cependant, elles seront réalisées entièrement en pierre de pays (appareillage traditionnel) lorsque la hauteur du mur bahut est supérieure à 0.80m.

Le long des voies en impasse créée :

Les clôtures seront constituées par un mur bahut de ton « pierre de pays » de 0,80m de hauteur, surmonté d'un barreaudage en fer, obligatoirement doublé d'une haie vive.

Ces clôtures ne pourront en aucun cas faire l'objet de brise-vues, brise-soleil, coupe-vent...

En limite séparative, les clôtures seront constituées soit

- par un mur bahut de ton « pierre de pays » de 0,80m de hauteur, enduit des deux faces, surmonté d'un grillage à claire voie de couleur verte ou de couleur semblable au barreaudage en fer côté rue.
- Par un grillage à claire voie de couleur verte ou de couleur semblable au barreaudage en fer

côté rue.

Dans les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie vive ou de plantes grimpantes d'essences locales variées. Le cyprès est proscrit du fait de son caractère allergène.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

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

Les bâtiments annexes

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Article 2AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions d'habitation :**
 - Par logement : 2 places de stationnement minimum dont deux places de parking non closes à réaliser sur un emplacement de 5m par 5m donnant sur la voie,
 - Par logement social, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - Par opération d'ensemble : en sus, 1 place « visiteurs » pour 2 lots créés.
- **Pour les constructions à usage de bureau :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher de construction
- **Pour les établissements à usage d'activités autorisées :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 100m² de Surface de Plancher Administrative,

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

En cas de restauration d'un volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 2AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de toute construction devront, sur 70% minimum, être enherbés et plantés d'essences locales.

Les demandes d'opération d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts, aires de jeux...).

Dans les opérations d'ensemble :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.
- Les sur largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre 1 – Zone A

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation ou utilisation des sols non directement nécessaire à ce type d'activités.

Cette zone comprend un sous-secteur Ap correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage d'alimentation en eau potable du syndicat du Vidourle.

La zone agricole est impactée par un secteur inondable.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article A 2 :

Dans toute la zone A, y compris le secteur Ap et la zone inondable :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle, commerciales et d'artisanat.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classées en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et des dépôts de véhicules de 10 à 49 unités.
- Les centrales de production d'électricité photovoltaïque.

De plus dans le secteur Ap :

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de débris y compris les déchets dits « inertes » de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestiques qu'elles soient brutes ou épurées hormis l'existant telle la canalisation des effluents du village dont l'étanchéité devra être régulièrement contrôlée.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de tous autres produits, liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines même provisoires.
- Le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures.
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres.

- Le creusement d'ouvrages souterrains.

De plus dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont interdits :

- Les constructions nouvelles.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations.
- Le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieur à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) et les extensions des bâtiments agricoles existants supérieures à 20% de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document).
- La création d'ouverture en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0.5 m de haut.
- La création de surface habitable pour les locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés au-dessous de la côte de référence (PHE + 0.30 m avec un minimum de 0.80 m)
- La création de clôtures non transparente aux écoulements.

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

Dans toute la zone A hormis le secteur Ap sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'au moins 300 m² et que la construction à usage d'habitation forme avec celui-ci une même unité bâtie. Les bâtiments habitation seront ainsi implantés à une distance maximale de 50 mètres, ou à une distance maximum de 100 mètres en cas d'élevage.
- En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à destination d'habitation, (2 permis de construire différents seront demandés, le bâtiment d'exploitation devant être achevé avant le dépôt du permis de l'habitation).
- Le camping à la ferme.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires à une exploitation agricole existante.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En application de l'article L151-12 du code l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, sont également autorisés, sous conditions :

- **L'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et dont la surface de plancher initiale est de 50m² minimum, sans création de nouveaux logements. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher initiale.**
- **Les piscines et annexes des constructions principales à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, sous réserve :**
 - d'une **surface de plancher égale au maximum à 40 m²** de surface de plancher cumulée des annexes nouvelles, à partir de la date d'approbation de l'actuelle modification n°1 du PLU.
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à **20 mètres maximum** (annexe et piscine) autour de l'habitation. Tout point des piscines et annexes sera situé dans le rayon maximum fixé. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction principale à usage d'habitation existante.
- **Les équipements ou installations d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité, à la mise en valeur du site ou liées à des équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité.**

Dans le secteur Ap, sont autorisés sous conditions :

- L'extension et l'aménagement des constructions à destination d'habitation existantes :
 - Si elles sont nécessaires à une exploitation agricole,
 - Si les constructions répondent aux normes de salubrité notamment au niveau du rejet et du traitement des eaux usées.
- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants s'ils sont nécessaires à une exploitation agricole et s'ils répondent aux normes de salubrité notamment au niveau du rejet et du traitement des eaux usées.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- **Les équipements ou installations d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité, à la mise en valeur du site ou liées à des équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité.**

De plus dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Le changement de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) et les extensions des bâtiments d'activités agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les locaux annexes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur emprise soit inférieure à 20 m².
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelles (1,8 fois le débit de référence).
- Les serres nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - que la largeur n'excède pas 18m, que la plus grande dimension soit dans le sens du courant,
 - qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues,
 - qu'un espace minimal de 7 m soit créé de façon à séparer les serres dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant). Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour protéger les corps flottants.
- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m).

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil Général du Gard, gestionnaire de la voirie départementale.

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

• Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A1, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

- **Eaux usées :**

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

- **Eaux pluviales :**

En cas de création d'emprise au sol (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 7 l/s/ha.

- **Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible. Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres autour de l'habitation principale (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé à l'exception des annexes et piscine :

Les annexes et piscines autorisées sous conditions à l'article A 2, auront une emprise au sol maximale de :

- 45m² pour les annexes
- 60m² pour les piscines (plage et locaux techniques compris)

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions (hors annexes et piscines), comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 9 mètres au faîtage soit (R+1).
En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Pour les annexes et piscines autorisées sous conditions à l'article A 2, la hauteur maximale, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 3,5 mètres au faîtage soit RDC.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

Les constructions nouvelles admises à l'article A1 devront satisfaire aux obligations suivantes :

- Leur implantation devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant.
- En tout état de cause, on évitera les implantations en ligne de crête.
- Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Les toitures

Les couvertures en tuile seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" dans la nuance de la nappe des couvertures du vieux village (et si possible avec des tuiles de couvert de récupération).

Lors de l'utilisation de plaques de support ondulées, l'utilisation systématique de tuiles de "couvert" et de "courant" est obligatoire.

L'utilisation de tuiles plates en remplacement de tuiles rondes, ainsi que l'utilisation de tuiles mécaniques rondes est interdite.

Les tuiles béton, les ardoises, et les plaques ondulées non recouvertes de tuiles sont interdites. D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30% et 35 %.

Les toits terrasse seront autorisés sur une partie de la construction.

Lorsque l'utilisation de surfaces vitrées en toiture sera indispensable, les fenêtres de toits seront autorisées à condition que le grand axe du châssis soit disposé suivant le plan de la couverture.

Les constructions

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les enduits seront de chaux naturelle et sables locaux, la couche de finition talochée finement et éventuellement badigeonnée à la chaux colorée.

Sont interdits, les couleurs trop vives, la couleur blanche qui attire trop la lumière et les enduits trop clairs.

Les clôtures

Les murs de clôtures existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs. Dans tous les cas, elles devront être la plus discrète possible. Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ».

Les bâtiments annexes

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les bâtiments agricoles

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies de teinte ocre
- soit en bardage bois ou métal de teintes identique à celle des matériaux traditionnels, pour le bâti (tuile pour le toit, ocre pour les façades)
- soit en bacs acier laqué ocre ou brun ou en fibrociment teinté dans la masse, pour les couvertures.

En tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à la destination du bâtiment d'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable instituée par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé