

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
À URBANISER**

Dispositions applicables aux zones III et II AUc

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones naturelles peu ou non encore urbanisées et insuffisamment équipées. Elles sont destinées à une urbanisation organisée et leur ouverture à la construction est soumise à des conditions.

Elles ont vocation à faire partie de la zone UC, à laquelle elles se rattachent par la morphologie (densité faible et constructions organisées en ordre discontinu) et les destinations permises (logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes nécessaires à la zone).

Conformément à l'article R.123-6 les différentes zones à urbaniser se distinguent par leurs conditions d'ouverture :

- *La zone III AUc, qui correspond aux extensions des hameaux de l'Olivier, du Foussat et de la Ferme, sera ouverte à l'urbanisation dès la réalisation des équipements publics nécessaires à la zone. En attendant la réalisation des équipements ou des aménagements prévus, l'extension de constructions existantes à la publication du P.L.U. est permise sous conditions.*
- *La zone II AUc, qui correspond aux extensions des hameaux du Cazal et de Clémentine, est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement ou ZAC).*

L'extension de l'Olivier, située en zone III AUc, du Cazal et de Clémentine, situées en II AUc, font l'objet d'orientations d'aménagement de quartier (voir pièces n°7b, d et e). Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, création de lotissements et ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2, notamment :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation autorisée,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2-1 Avant la réalisation des équipements ou des aménagements prévus à l'article AU 2-2 ne sont autorisés que :

- L'extension des habitations existantes en continuité de celles-ci est autorisée, dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à la date de publication du PLU, sans pouvoir dépasser 50m² de surface hors brute (S.H.O.B.).

Dans le cas de pièces habitables, l'extension sera conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'un assainissement respectant la réglementation en vigueur et les préconisations du zonage d'assainissement communal.

- Par ailleurs, en plus des surfaces admises à l'alinéa ci-dessus, la réalisation des annexes suivantes aux habitations existantes, sont autorisées dans un rayon de 30m de celles-ci et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère:
 - garages dans la limite de 40m² de surface hors brute (S.H.O.B.) par unité foncière,
 - abris jardins dans la limite de 15m² S.H.O.B. par unité foncière,
 - piscines d'une aire de 100m² avec des annexes bâties de 20m² S.H.O.B. par unité foncière,
 - Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage lié à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...)
- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-2 Les occupations et utilisations du sol admises à l'article AU 2-3 seront autorisées sous les conditions suivantes :

- en zone III AUc :
 - L'Olivier: le projet devra s'inscrire dans les orientations d'aménagement du quartier qui prévoient une desserte et des implantations coordonnées (voir pièces n°7d)
 - Le Foussat et la Ferme: les équipements publics nécessaires à la zone devront être réalisés (extension des réseaux d'alimentation d'eau potable et d'assainissement collectif).
- en zone II AUc (Malataverne, le Cazal, Clémentine): faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé, AFU) comprenant au moins cinq lots ou habitations pour Malataverne et dix pour le Cazal et Clémentin et s'inscrire dans les orientations d'aménagement du quartier qui prévoient une desserte et des implantations coordonnées (voir pièces n°7b et e)

2-3 Lorsque les conditions énoncées à l'article 2-2 auront été remplies, les constructions, installations et travaux divers suivants seront autorisés:

- Les constructions à usage :
 - d'habitation.
 - d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration.
 - de bureaux.
 - d'artisanat, à qu'elles ne présentent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
 - d'entrepôt liées à une occupation du sol permise à condition que leur superficie n'excède pas 300 m² SHON,
 - de commerce (autre que restauration) à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède pas une superficie de 300m² de surface de vente par unité commerciale.
- Les annexes aux occupations autorisées (annexes fermées, garages, locaux techniques, abris ouverts, abris de jardins, piscines...),
- Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles répondent aux besoins usuels des habitants et des usagers de la zone et qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public et aux équipements d'infrastructure, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les clôtures.

Lorsque les conditions énoncées à l'article AU 2-2 auront été remplies, les constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes ne seront plus assujetties aux limitations énoncées à l'article AU 2-1.

2-4 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

2-4-1 Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies, situées le long des berges des valats et des ruisseaux hors périmètres de crues

Afin de préserver les zones d'écoulement des eaux de pluies **seules sont autorisées** dans une bande de dix mètres de large comptée à partir des berges des ruisseaux de Valmalle, Courbessas, Goujouse, Sauvage, Pellet et du Rieusset et dans une bande de 5m comptée à partir des berges des autres valats et ruisseaux :

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme)
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- La réalisation d'ouvrages de protection justifiées par une étude hydraulique réalisée par un homme de l'art et l'entretien des ouvrages de protection existants.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

2-4-2 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seules sont autorisées**:

- Les occupations et utilisations du sol décrites à l'article 2-4-1.
- les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes légalement construites (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce et d'artisanat, ainsi que leurs annexes sous réserve de suivre les dispositions énoncées ci-après :
 - Les constructions nouvelles, l'extension ou le changement de destination de constructions existantes devront être situés dans des enclaves,
 - La sécurité des biens et des personnes doit être assurée,
 - les planchers fonctionnels ou habitables des constructions doivent être situés 80cm au-dessus du terrain naturel et de la côte de la crue de référence. ***Toutefois des sous-sols inondables à usage uniquement de stationnement sont admis.***
 - Les vides sanitaires ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux, en prévoyant des ouvertures permettant à l'eau de les traverser.
 - Le niveau des postes vitaux des constructions tels que l'électricité, le gaz, l'eau la chaufferie le téléphone et les cages d'ascenseur devront être situés 1m au-dessus de la côte de la crue de référence,
 - Tout stockage de produit polluant ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même de façon temporaire, devra être situé au-dessus de la cote de la crue de référence.
- Les établissements recevant du public (E.R.P.) et les services publics ou d'intérêt général sous réserve de respecter les dispositions précédentes et à condition que la construction ne soit pas utile à la sécurité civile (poste de contrôle, centre de

secours, services incendie, de police,...) et qu'elle n'accueille pas une population dont l'évacuation soulèverait des difficultés (équipement de santé, crèches, écoles, résidences pour personnes âgées,...).

- Les aménagements, les ouvrages, les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.
- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.

2-5 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables : Les projets situés dans les périmètres de protection rapproché et éloigné des captages dit « Forage du clos de l'Abbaye » (DUP du 6/11/2002) et des Plantiers (DUP du 12/12/1994) font l'objet de prescriptions qui limitent et conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol (voir notice sanitaire).

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

Conformément aux orientations d'aménagement de quartier :

- les secteurs des Oliviers et de Clémentine un seul accès sera permis sur les voies communales n°18 et 27,
- secteur du Cazal, deux accès maximum seront permis sur la voie communale n° 19,

Hors agglomération, il ne sera pas permis de création d'accès sur les routes départementales n°916 et 160. Sur les autres voies départementales, les pétitionnaires devront obtenir l'accord des services du département pour tout nouvel accès.

3-2 Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

Les voies nouvelles desservant plus d'un logement devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de trois logements ou longues de plus de 30m doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule de se retourner aisément.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de prolonger leur voirie sur les terrains limitrophes qui pourraient être urbanisés.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres, délimités au zonage d'assainissement communal, qui relèvent de l'assainissement non collectif la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif est obligatoire. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m² devront mettre en œuvre des bassins d'infiltration et de stockage permettant la rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

4-5 Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux besoins de la construction et aux normes en vigueur.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5-1 Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (hameau de l'Olivier) délimités par le zonage d'assainissement communal la superficie minimale des terrains constructibles est de 1200m².

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux :

- extensions non habitables de constructions existantes,
- extensions habitables de constructions existantes pouvant justifier du raccordement à un assainissement respectant la réglementation et les normes en vigueur,
- constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général.

5-2 Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement collectif, il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées en retrait de 4m minimum de l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).

Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas obligatoirement:

- lorsqu'il s'agira de s'harmoniser avec des constructions voisines implantées en retrait, sous réserve d'être dans le prolongement de celles-ci,

- o aux surélévations et extensions de constructions existantes sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-2 **À Malataverne**, l'implantation des constructions se conformera aux orientations d'aménagement du secteur (*pièce n°7c*).

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

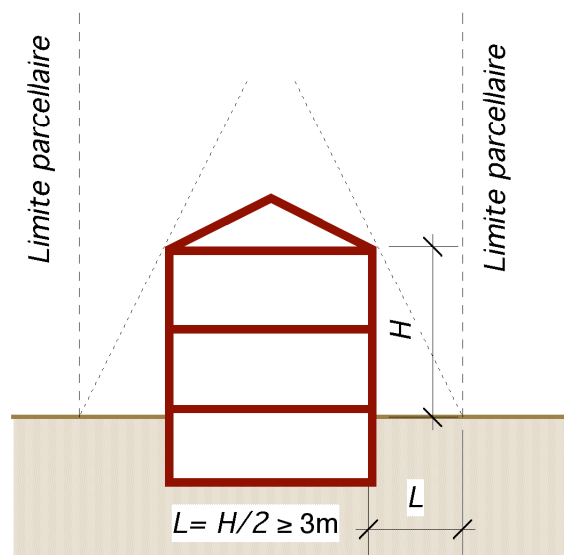
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.

Toutefois, dans le cas où la façade d'une construction voisine comportant des baies constituant l'éclairage premier de pièces principales serait située à moins de 3m de la limite, la construction devra être implantée en retrait, suivant les modalités de l'article 7-2.

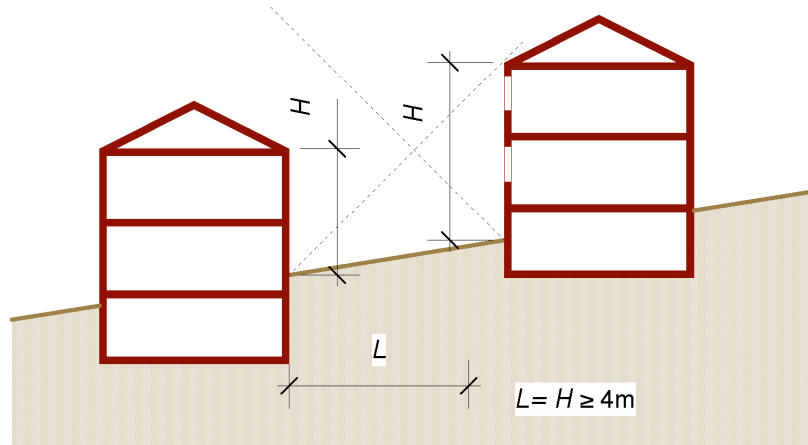
7-2 **En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

8-1 **Les constructions non contiguës** doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.



8-2 **Toutefois**, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques et entre les constructions annexes et les ouvrages techniques à condition que la hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 4m au faîtage.

8-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 En III AUc1 l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain.

9-2 En III AUc2 et 3 l'emprise ne devra pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9-3 En II AUc, l'emprise ne devra pas excéder 40 % de la surface du terrain.

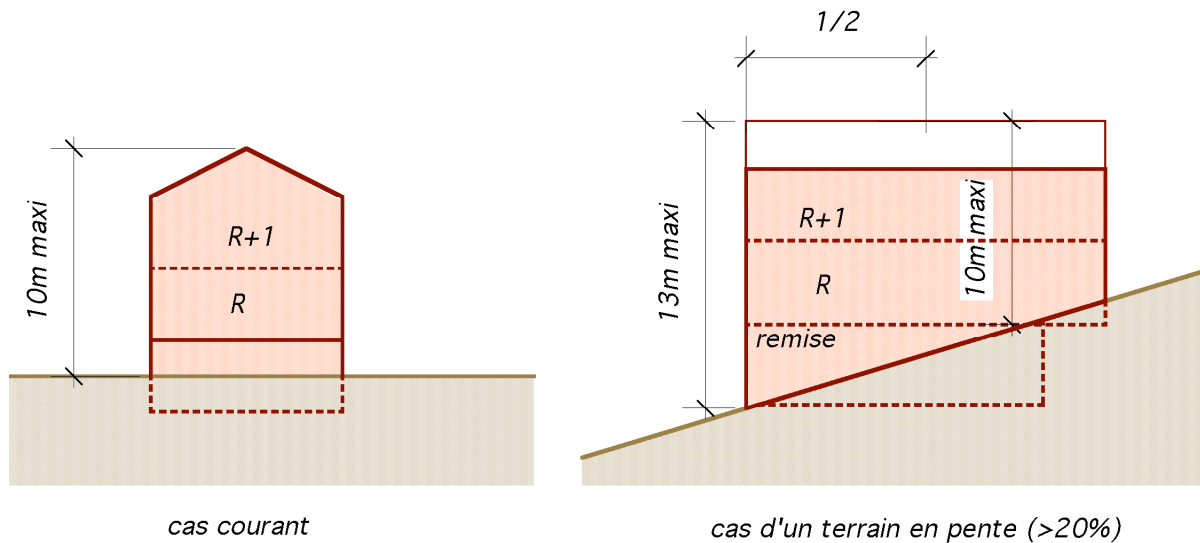
9-4 La disposition précédente ne s'applique pas obligatoirement aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 **La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 10 mètres.**

Toutefois, sur les terrains où la pente est supérieure à 20% et dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le

sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



- 10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- 10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Afin d'aider les propriétaires à élaborer leur projet, le syndicat intercommunal d'aménagement et de conservation de la vallée du Galeizon (S.I.A.C.V.G) a rédigé un cahier de recommandations « construire sa maison en Galeizon », où ils trouveront d'utiles conseils permettant de réussir son insertion dans l'environnement urbain et paysager.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

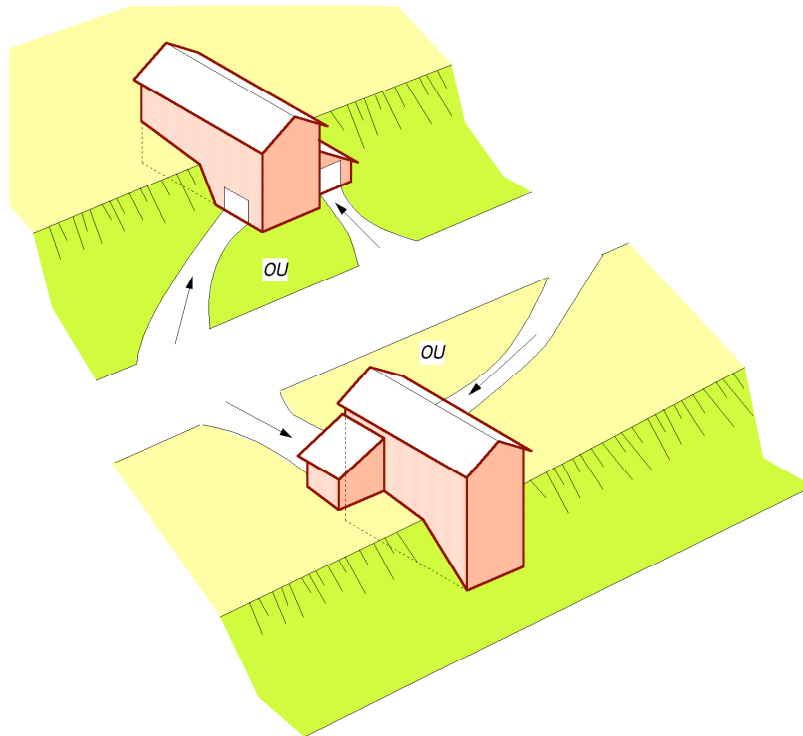
L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses et privilégier une bonne insertion dans le site ;

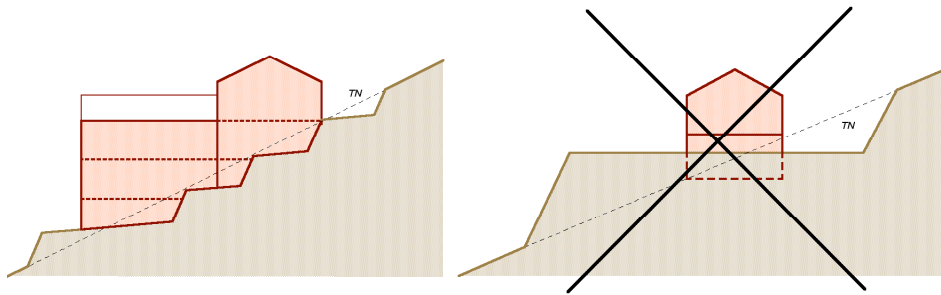
L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact du tracé de la voirie interne sur l'environnement; sur les terrains en pente la situation de la parcelle par rapport à la voirie publique déterminera la localisation du garage :

- Dans le cas d'une habitation en aval de la route, le garage sera situé en partie haute de la construction, soit face à la route avec une voirie réduite, soit sur le côté avec une voirie qui suit les courbes de niveau,
- Dans le cas d'une habitation en amont de la route, le garage sera situé en partie basse de la construction, soit face à la route avec une voirie réduite, soit sur le côté avec une voirie qui suit les courbes de niveau (voir dessins).

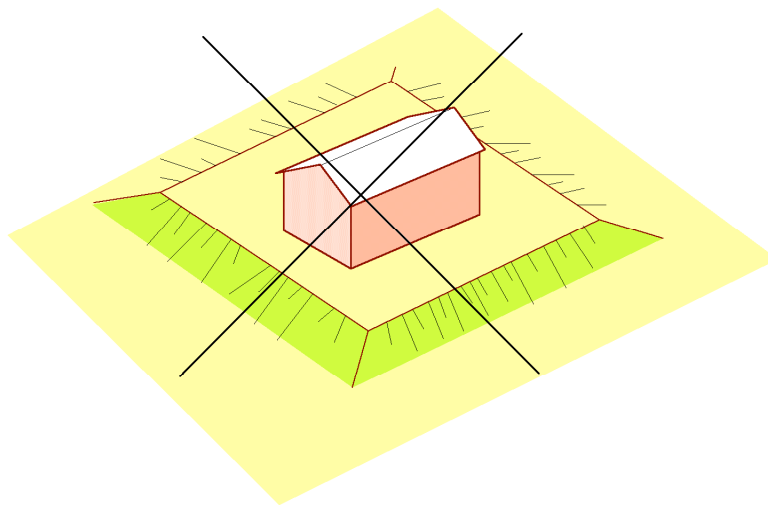


La construction devra s'adapter au relief :

- Sur les terrains de forte déclivité, les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Pour une meilleure insertion des constructions dans le site, la partie amont du bâtiment sera de préférence partiellement enterrée et le projet cherchera à créer des accès extérieurs de plain-pied aux différents niveaux (voir dessin).

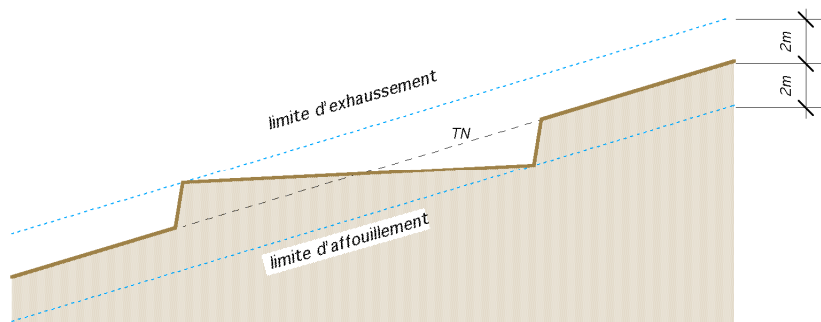


- Sur les terrains de faible déclivité, les accès de la construction seront de plain-pied ; la création de plateformes ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction est interdite (voir dessin).

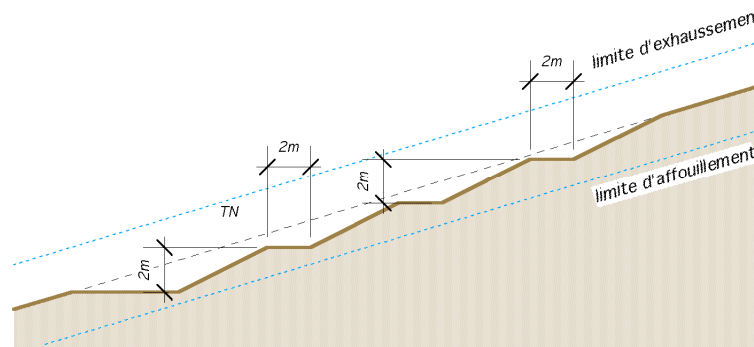


Terrassements liés aux aménagements des abords de la construction : Les mouvements de terre importants sont proscrits. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche ; ils devront suivre les dispositions suivantes :

- Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront préservés et intégrés dans le parti architectural,
- La hauteur et la profondeur des exhaussements et affouillements liés aux aménagements des abords d'une habitation ne pourront dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel (voir dessin),

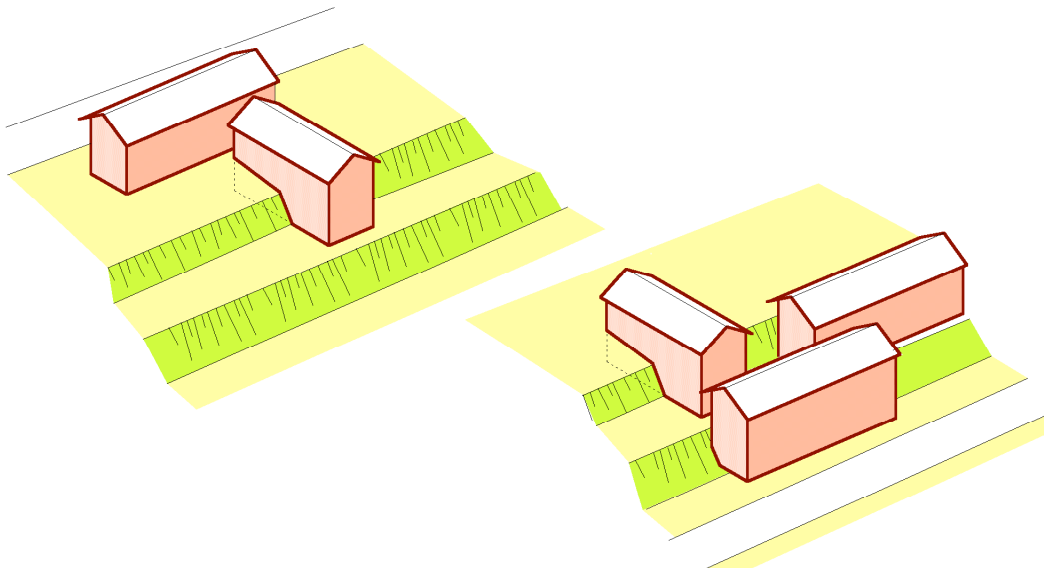


- Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction et leur hauteur limitée à 2m. Les empièvements cyclopéens et les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués non recouverts sont interdits.

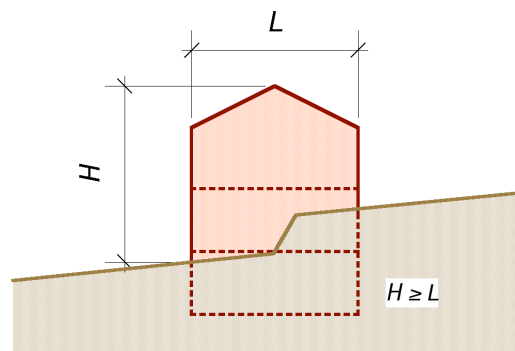


11-3 Volumétrie

La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles qui combinent des volumes hauts et étroits avec une surface d'assise réduite et dont un corps de bâtiment est implanté dans le sens de la pente et l'autre lui est perpendiculaire.



La hauteur de la construction sur le pignon principal sera supérieure à sa largeur.



11-4 Façade

Les percements : De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins, doivent dans une façade dominer les vides et pour les constructions à usage d'habitation une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut doit être respectée.

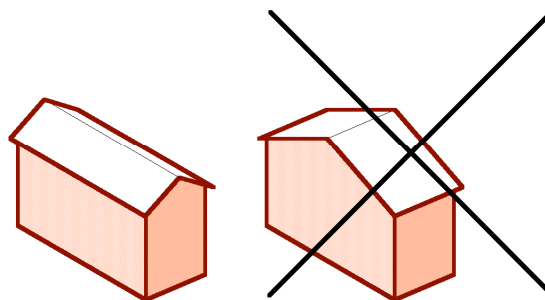
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

- Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé,...) sont interdits,
- La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.
- Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel. Les façades en rondins de type chalets sont interdits.
- Les fenêtres et volets seront de préférence en bois. Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter et les éléments en aluminium devront être laqués.
- Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur faitage sera parallèle à la longueur de la construction. *Des terrasses, des toitures-terrasses et des annexes à simple pente* sont autorisées si elles s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble.



Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les terrasses et les toitures-terrasses devront être revêtues de céramique, de dalles béton, de bois ou de terre végétale. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction, soit dans la pente de toiture, soit intégrés dans la façade, soit sous forme de brise-soleil.

Les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et devront s'intégrer, par leur couleur ou leur transparence, à la construction. Elles seront posées de préférence sur les souches de cheminée.

Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées (hors périmètres de crues et de protection des captages) ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 1m80 au-dessus du sol naturel.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: haie vive, grillage doublé d'une haie vive, clayonnages, muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal.

Les murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher hors œuvre nette.

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.
- Pour les salles de spectacles : 1 place pour 20 sièges.
- Pour les résidences de personnes âgées : 1 place pour 5 lits.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Du premier degré : 1 place de stationnement par classe ;
 - Du second degré : 1,5 places de stationnement par classe ;
 - Etablissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe.
 Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

ARTICLE AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

50% des espaces libres de constructions devra être traité en espaces verts.

La disposition précédente ne s'applique pas obligatoirement aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

13-2 Plantations et aménagements paysagers

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site. Les plantations privilégieront des essences feuillues locales (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier,)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera pour les voies d'accès des revêtements minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de surface et les bassins de rétention des eaux pluviales devront être plantés et paysagés.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (permis groupé, lotissement ou ZAC) portant sur une étendue égale ou supérieure à 10 000 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public doivent être créés avec un minimum de 5% du terrain concerné.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 **En III AUc1, le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,50,**

En III AUc2, le C.O.S. est fixé à 0,30,

En III AUc3, le C.O.S. est fixé à 0,20,

En II AUc, le C.O.S. est fixé à 0,40,

14-2 La disposition précédente ne s'applique pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

14-3 Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage lié à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...) ne sont pas soumis à un C.O.S..