

PARANNASSES

DRUILLEOUROUX

28/01/2013

1/20000

© ASIGEO



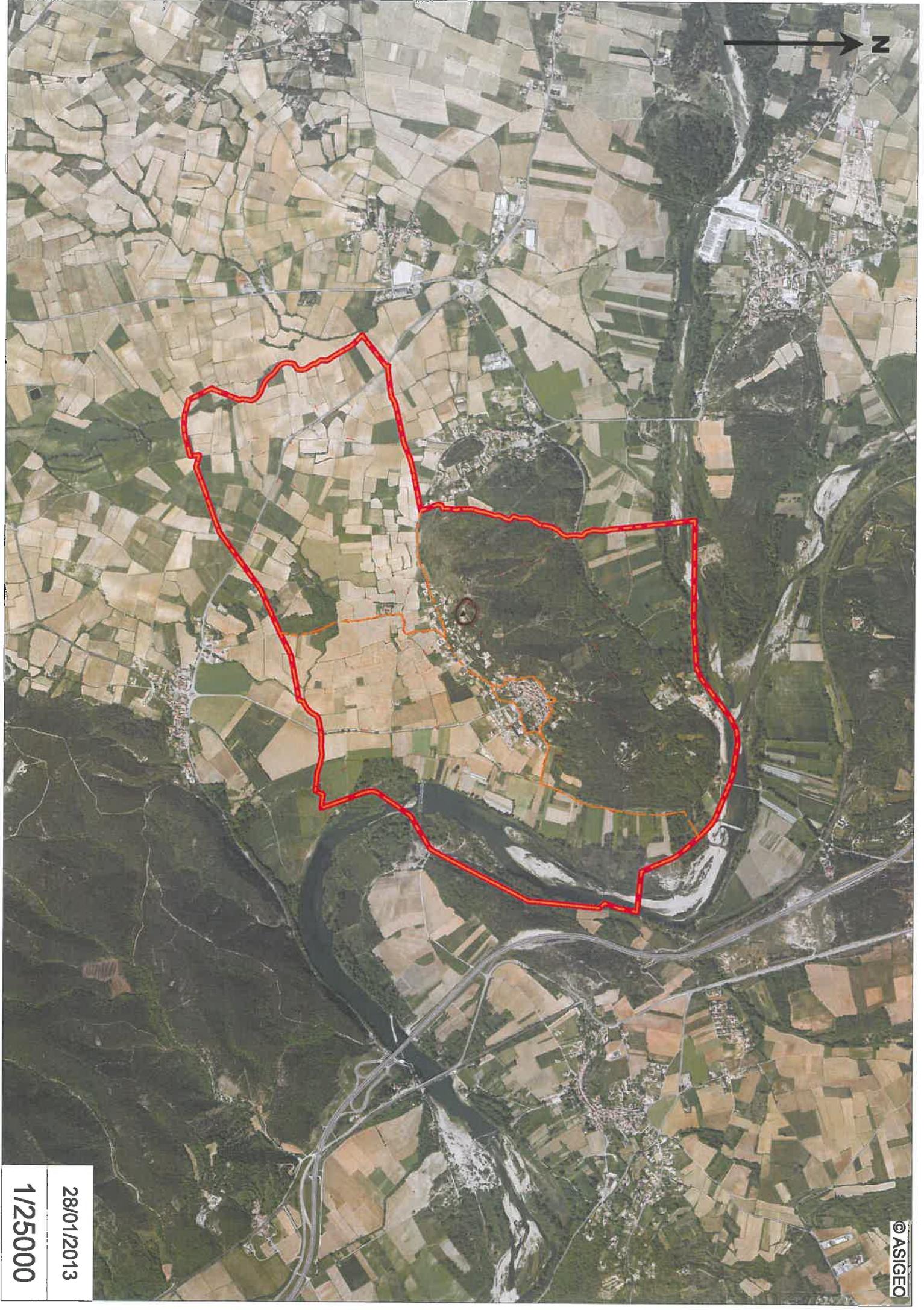


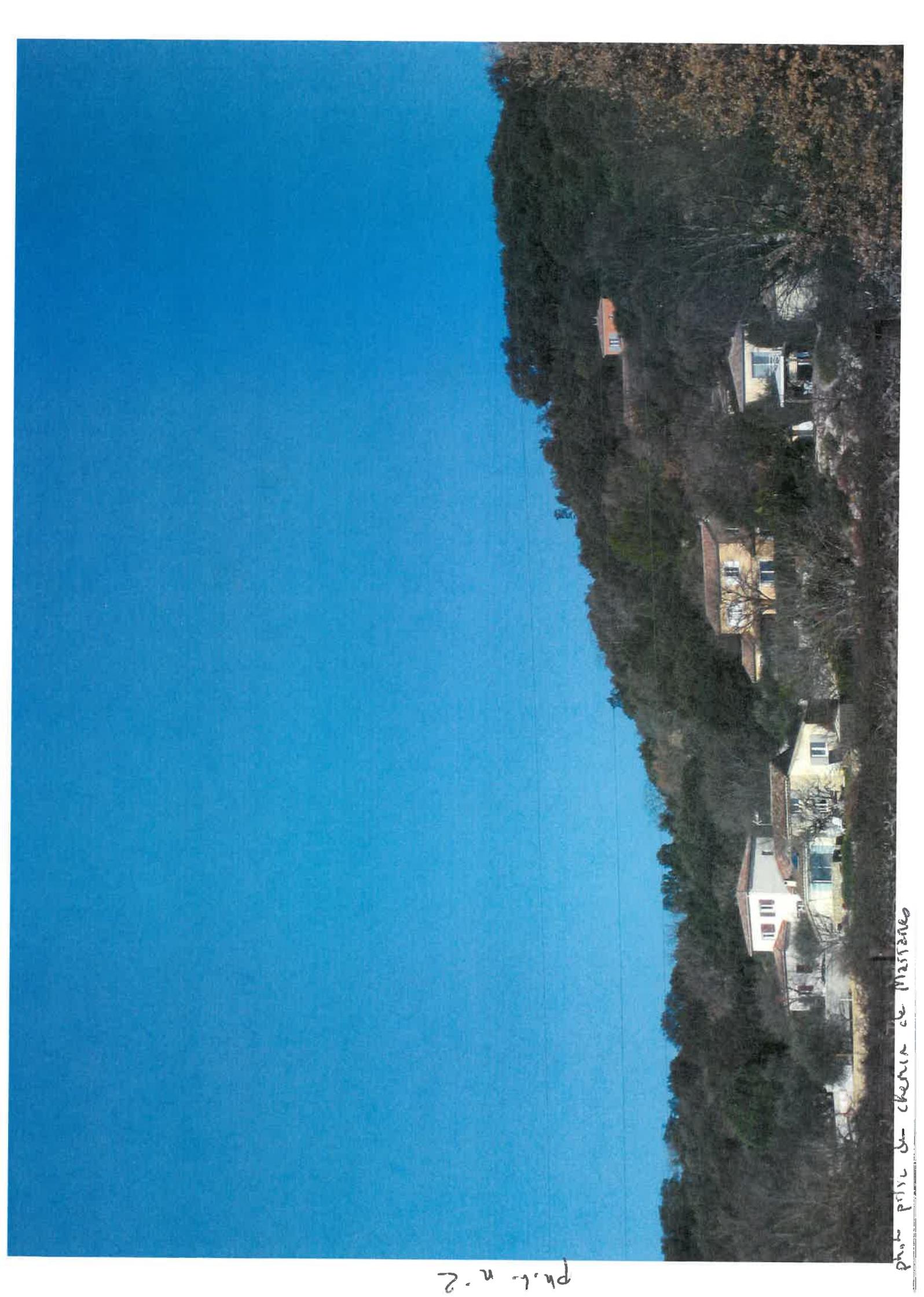


Photo N. A

Photo prise au chemin de la crotte de Jodet

photo n. 2

photo prise sur chemin de Massanes





dite

401

874

N° 18

510

515

514

84

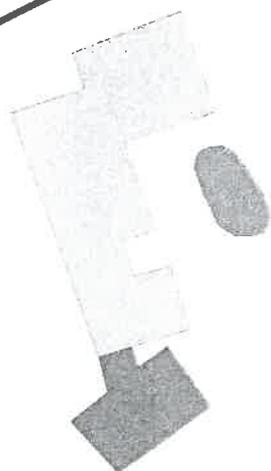
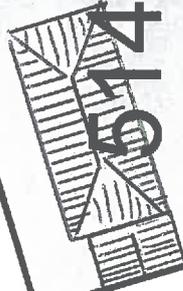
516

862

Villa è stage d'ensera  
Albon

07/01/2013

1/500



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

Caractéristiques de la zone :

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est composée de 2 secteurs :

- Le secteur U1 correspondant au centre de la commune
- Le secteur U2 correspondant à ses extensions récentes

Il est rappelé qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier :

en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, le débroussaillage est obligatoire pour créer un espace tampon, hors zone urbaine dans un périmètre de 50 m des constructions;

le débroussaillage est également obligatoire sur la totalité des terrains

### U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U, sont interdites les constructions et installations incompatibles avec le caractère général de la zone et notamment :

- Les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir
- Les carrières et les gravières
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent des risques pour la sécurité des habitants ou des nuisances.
- Les entrepôts et dépôts de voitures, de caravanes ....

### U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

Rappel : dans la zone U1 se trouve une zone archéologique sensible. L'article R.111-4 du code de l'urbanisme précise les conditions d'obtention du permis de construire dans une zone archéologique sensible. Ainsi, toute autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations ou travaux divers doit être soumise pour instruction au service régional de l'architecture.

Sont autorisées :

Toutes constructions et activités non interdites si elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et celles directement liées à la vie urbaine si elles n'entraînent pas une nuisance pour l'environnement et le voisinage. Sont également autorisés les équipements publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas les corps de règles de la zone.

### U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie

Les voies publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères. La largeur minimale des voies à créer ou à élargir est de 5,5 m.

Toutes les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de services puissent faire demi-tour.

### U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2 - Assainissement

##### 2.1 *Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### 2.2 *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un bassin de rétention dont la capacité est calculée sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avant écoulement vers le réseau collecteur avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres/seconde par hectare, selon les préconisations de la DISE du Gard.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé un système de collecte des eaux pluviales constitué d'un réseau et d'un bassin de rétention dimensionné au regard des besoins générés par l'opération sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres/seconde par hectare, selon les préconisations de la DISE du Gard.

### 3 - Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain sur les domaines publics et privés.

Dans le secteur U1, lorsque les conditions techniques et économiques ne le permettent pas, le raccordement au réseau peut être réalisé en façade.

### 4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain sur les domaines publics et privés.

Dans le secteur U1, lorsque les conditions techniques et économiques ne le permettent pas, le raccordement au réseau peut être réalisé en façade.

## U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## U ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Dans le secteur U<sub>1</sub>:

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
  - Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
  - Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m,
  - Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.

### Dans le secteur U<sub>2</sub>

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de l'emprise des voies publiques ou privées.

### U ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur U<sub>1</sub> :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots.

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.

- Dans le secteur U<sub>2</sub>, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour l'ensemble des secteurs : Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur les plans.

### U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

non réglementé.

### U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

non réglementé.

### U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant ou fini, en cas d'excavation, jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- Secteur U<sub>1</sub> :

Hauteur maximale : 9,5 m (R+2).

- Secteur U2 :

Hauteur maximale : 7 m (R+1)

#### U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

##### *Expression architecturale*

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont notamment interdits les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués.

La qualité architecturale maxima devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Toutes les façades doivent être enduites ou en pierres. Les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33%. Les toitures terrasse sont interdites dans le secteur U1. Elles sont autorisées dans le secteur U2 dès lors qu'elles sont inaccessibles et qu'elles sont conçues comme un élément de liaison entre toitures pentues sans pouvoir excéder 30% de la superficie totale des toitures.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Pour les établissements publics les toitures terrasses sont autorisées.

##### *Polychromie*

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du sol et des roches environnantes. Les couleurs vives sont interdites.

##### *Énergies nouvelles*

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maxima.

##### *Percements*

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière.

Dans le secteur U1, les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion : la hauteur égale deux largeurs).

#### *Cheminées*

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

#### *Clôtures*

Elles ne sont pas indispensables. En bordure de toutes les voies publiques ou privées, elles devront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie.

- Dans le cas d'opérations d'ensemble :

Les clôtures sur la voie publique seront constituées d'un mur bahut de 0,60 maximum enduit comme la façade de la construction, d'une haie vive plantée au-delà du mur bahut sur le domaine privé et éventuellement complétée d'une protection (grille ou grillage) au-delà de la haie vive sur le domaine privé sans dépasser la hauteur de 2 m.

- Dans le cas d'opérations individuelles :

Les clôtures sur la voie publique ou privée seront constituées d'un mur bahut de 0,60m maximum, enduit comme la façade de la construction complété d'une haie vive et/ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser 2m de hauteur.

- Dans tous les cas :

les "brise-vues" et les canisses ou autres parements légers sont interdits.

Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 4 m minimum de retrait de l'emprise de la voie publique ou privée et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures sont autorisées parallèlement au sens d'écoulement naturel des eaux et devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut d'aucune sorte.

- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics)

La clôture comportera un pan coupé de 5 m de coté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

### U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Zone U1 : non réglementé
- Zone U2 :

La superficie minimale de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour la zone U2, il est exigé deux places de stationnement à l'intérieur du lot ou de la parcelle.

L'implantation des portails d'entrée doit se situer en retrait de la voie publique ou privée pour dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5 m minimum.

Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de logement collectif, à ces deux places s'ajoutent les parkings extérieurs, à raison d'une place pour deux lots ou logements.

#### U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

Espaces publics : les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager. La superficie de ces espaces libres et plantations devra être égale, au minimum à 10% de la surface de l'opération.

Il est exigé deux arbres de haute tige par lot ou parcelle. Si l'implantation de la construction n'est pas en limite séparative du domaine public, les deux arbres seront plantés entre la clôture sur la voie publique et la façade de la construction.

#### U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

- Secteur U<sub>1</sub> : sans objet.
- Secteur U<sub>2</sub> : 0,30