



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
PIECE 5
REGLEMENT

COMMUNE DE SAINT-SIFFRET
30700
DEPARTEMENT DU GARD



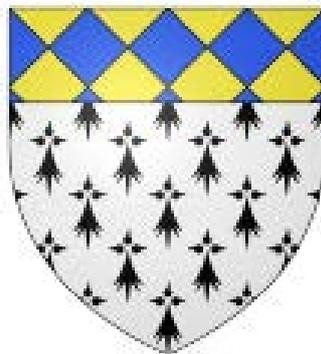
RÈGLEMENT LITTÉRAL
PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE SAINT-SIFFRET

30 700

DÉPARTEMENT DU GARD



Approuvé le 07/11/2019

PRÉAMBULE

En application de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Siffret comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U.,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- Les Orientations d'Aménagement.

Le règlement doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5.

Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Des documents graphiques, ou plans, sont étroitement associés au règlement.

SOMMAIRE

| | |
|--|---|
| DISPOSITIONS GENERALES..... | 5 |
| CHAMP D'APPLICATION..... | 5 |
| DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES..... | 5 |
| PERMIS DE DEMOLIR – RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGES PAR LE TEMPS..... | 5 |
| DROIT DE PREEMPTION URBAIN..... | 5 |
| PRESCRIPTIONS DU PLU..... | 5 |
| PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE..... | 5 |
| MAS ETOILES..... | 6 |
| EMPLACEMENTS RESERVES..... | 6 |
| ZONAGE PPRI..... | 7 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR DEBORDEMENT..... | 7 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL..... | 7 |
| DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ROUTIERES DEPARTEMENTALES..... | 8 |
| STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL DES ZONES..... | 8 |

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

Zone UA

| | | |
|---------------|--|----|
| ARTICLE UA-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 10 |
| ARTICLE UA-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 11 |
| ARTICLE UA-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 11 |
| ARTICLE UA-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 12 |
| ARTICLE UA-5 | CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS..... | 12 |
| ARTICLE UA-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 13 |
| ARTICLE UA-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 14 |
| ARTICLE UA-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 14 |
| ARTICLE UA-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 14 |
| ARTICLE UA-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 14 |
| ARTICLE UA-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS..... | 15 |
| ARTICLE UA-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 18 |
| ARTICLE UA-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 20 |
| ARTICLE UA-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 20 |
| ARTICLE UA-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 20 |

Zone UD

| | | |
|---------------|--|----|
| ARTICLE UD-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 21 |
| ARTICLE UD-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 22 |
| ARTICLE UD-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 23 |
| ARTICLE UD-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 24 |
| ARTICLE UD-5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 25 |
| ARTICLE UD-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 26 |
| ARTICLE UD-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 26 |
| ARTICLE UD-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 27 |
| ARTICLE UD-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 27 |
| ARTICLE UD-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 27 |
| ARTICLE UD-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS..... | 27 |
| ARTICLE UD-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 29 |
| ARTICLE UD-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 31 |
| ARTICLE UD-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 31 |
| ARTICLE UD-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 31 |

Zone UP

| | | |
|--------------|---|----|
| ARTICLE UP-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 32 |
| ARTICLE UP-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 32 |
| ARTICLE UP-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 33 |
| ARTICLE UP-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 33 |

| | | |
|---------------|--|----|
| ARTICLE UP-5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 34 |
| ARTICLE UP-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 35 |
| ARTICLE UP-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 35 |
| ARTICLE UP-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 36 |
| ARTICLE UP-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 36 |
| ARTICLE UP-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 36 |
| ARTICLE UP-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES..... | 36 |
| ARTICLE UP-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 36 |
| ARTICLE UP-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 37 |
| ARTICLE UP-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 37 |
| ARTICLE UP-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 37 |

Zone UEU

| | | |
|----------------|--|----|
| ARTICLE UEU-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 38 |
| ARTICLE UEU-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 38 |
| ARTICLE UEU-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 39 |
| ARTICLE UEU-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 39 |
| ARTICLE UEU-5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 39 |
| ARTICLE UEU-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 39 |
| ARTICLE UEU-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 39 |
| ARTICLE UEU-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 39 |
| ARTICLE UEU-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 39 |
| ARTICLE UEU-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 39 |
| ARTICLE UEU-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES..... | 39 |
| ARTICLE UEU-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 39 |
| ARTICLE UEU-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 39 |
| ARTICLE UEU-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 39 |
| ARTICLE UEU-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 39 |

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... 40

Zone 1AU

| | | |
|----------------|--|----|
| ARTICLE 1AU-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 41 |
| ARTICLE 1AU-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 41 |
| ARTICLE 1AU-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 41 |
| ARTICLE 1AU-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 42 |
| ARTICLE 1AU-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 42 |

Zone 2AU

| | | |
|---------------|--|----|
| ARTICLE 2AU-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 43 |
| ARTICLE 2AU-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 44 |
| ARTICLE 2AU-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 44 |
| ARTICLE 2AU-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 44 |
| ARTICLE 2AU-5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 45 |
| ARTICLE 2AU-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 46 |
| ARTICLE 2AU-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 47 |
| ARTICLE 2AU-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 47 |
| ARTICLE 2AU-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 47 |

| | | |
|----------------|--|----|
| ARTICLE 2AU-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 48 |
| ARTICLE 2AU-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS..... | 48 |
| ARTICLE 2AU-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 50 |
| ARTICLE 2AU-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 51 |
| ARTICLE 2AU-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 51 |
| ARTICLE 2AU-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 51 |

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 52

Zone A

| | | |
|--------------|--|----|
| ARTICLE A-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 53 |
| ARTICLE A-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 53 |
| ARTICLE A-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 54 |
| ARTICLE A-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 55 |
| ARTICLE A-5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 56 |
| ARTICLE A-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 56 |
| ARTICLE A-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 56 |
| ARTICLE A-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 56 |
| ARTICLE A-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 56 |
| ARTICLE A-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 57 |
| ARTICLE A-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS..... | 57 |
| ARTICLE A-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 58 |
| ARTICLE A-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 58 |
| ARTICLE A-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 58 |
| ARTICLE A-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 58 |

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 59

Zone N

| | | |
|--------------|--|----|
| ARTICLE N-1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES..... | 60 |
| ARTICLE N-2 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..... | 60 |
| ARTICLE N-3 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC..... | 61 |
| ARTICLE N-4 | DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX..... | 61 |
| ARTICLE N-5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 62 |
| ARTICLE N-6 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 62 |
| ARTICLE N-7 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES..... | 62 |
| ARTICLE N-8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 63 |
| ARTICLE N-9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 63 |
| ARTICLE N-10 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... | 63 |
| ARTICLE N-11 | ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS..... | 63 |
| ARTICLE N-12 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT..... | 63 |
| ARTICLE N-13 | OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS..... | 63 |
| ARTICLE N-14 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE..... | 63 |
| ARTICLE N-15 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES..... | 63 |

LEXIQUE..... 64

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme. Le lexique en fin de règlement donne les principales définitions nécessaires à la compréhension dudit règlement.

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Siffret.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières (cf. rapport de présentation).

PERMIS DE DÉMOLIR – RESTAURATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS ENDOMMAGÉS PAR LE TEMPS

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L421-3, R421-26 à R421-28 du Code de l'Urbanisme.

En zones naturelles, la restauration de bâtiment existant endommagé par le temps, sans changement de destination ni augmentation de volume est autorisée (sauf si elles abritaient des activités industrielles, artisanales ou commerciales), même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs.

La partie apparente du bâtiment à restaurer devra permettre de définir sans ambiguïté le volume de la construction initiale dans ses trois dimensions.

Un plan masse et des photographies des lieux à la date de la demande seront joints au dossier.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Il est instauré un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone urbaine de la commune, à savoir les zones : UA - UD - UP - UEU - 2AU - 1AU

PRESCRIPTIONS DU PLU

DÉFRICHEMENT

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés", défini par les articles L341-1 et L341-2 du code forestier est soumis à autorisation préalable en application des articles L341-3 à L341-10 du Code forestier.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt Général et équipements publics, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

MAS ETOILES

Le plan de zonage identifie des mas et domaines situés en zone agricole par une signalétique d'étoile jaune entourée de noir.

Il s'agit de distinguer les « mas étoilés » autorisés à changer de destination pour développer une activité agro-touristique.

| Nom | Parcelles |
|-------------------------|---|
| Mas Long | B 179 - 331 - 333 - 334 - 335 - 336 |
| Mas Daroussel | B 362 |
| Mas la Tour | B 95 |
| Mas de Collorgues | A 563 - 564 - 565 |
| Mas de Catoire | B 58 - 277 |
| Mas des Hirondelles | A 473 - 491 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 |
| Domaine de Rocheferrant | A 313 |
| Mas des Cendres | A 300 |
| Mas des Carmes | A 591 - 592 |
| Moulin du Duc | A 365 |
| Mas de Lansade | A 542 |

Tableau 1 : mas étoilés

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| Libellé | Parcelle | Surface | Destination |
|---------|------------------|-----------------------|---------------------------|
| ER1 | B 55 - 325 - 298 | 20 955 m ² | Agrandissement de la STEP |
| ER2 | AD 520 - 521 | 64 m ² | Aménagement routier |

Tableau 2 : emplacements réservés

ZONAGE PPRI

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Alzon-Seynes » a été prescrit par arrêté préfectoral du 17 septembre 2002. Ce PPRI n'est toujours pas approuvé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR DÉBORDEMENT

L'étude hydraulique de SIEE (2006) a caractérisé une zone d'aléa fort et une zone d'aléa modéré. En l'absence de PPRI approuvé, les principes suivants s'appliquent :

| Aléa / Enjeux | Secteurs urbanisés U | Secteurs peu ou pas urbanisés NU |
|--------------------|---|---|
| Aléa FORT | F-U Inconstructibles Extensions modérées de bâtiments existants autorisées Adaptations possibles en centre urbain dense | F-NU Pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles Extensions modérées de bâtiments existants autorisées |
| Aléa MODERE | M-U Constructibles sous conditions (plancher à PHE + 30 cm) Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable | M-NU Pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m ² Extensions modérées de bâtiments existants autorisées |

Tableau 3 : Prescriptions relatives aux zones inondables par débordement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

Concernant le risque d'inondation par ruissellement pluvial, l'étude hydraulique SIEE de 2006 a caractérisé l'aléa indifférencié. Les dispositions suivantes s'appliquent :

| Secteurs urbanisés | Secteurs peu ou pas urbanisés |
|---|---|
| Constructibles sous conditions (calage à TN+80 cm) Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable | Pas d'extension d'urbanisation Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m ² Extensions modérées de bâtiments existants autorisées |

Tableau 4 : Prescriptions relatives aux zones inondables par ruissellement pluvial

DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ROUTIÈRES DÉPARTEMENTALES

Des contraintes spécifiques sont à prendre en compte par rapport aux voies routières départementales. Six routes départementales sont concernées :

RD 982 (voie de niveau 2 au Schéma départemental routier)

- Marges de recul de toute construction de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- Toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage est interdit.

RD 4, RD 305, RD 404, RD 405, RD 5 (voie de niveau 3 et 4 au Schéma départemental routier)

- Marges de recul de toute construction de 15 m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- Toute création ou changement de destination ou de transformation d'usage est soumis à l'accord du département gestionnaire de la voie.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

Toute création d'accès ou transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL DES ZONES

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II **Conditions de l'occupation du sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article 14 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Article 15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

* Dispositions obligatoires (dans le règlement ou, le cas échéant, dans les documents graphiques du règlement).

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

| Zone U | Zone Urbaine |
|---------------------|--|
| Secteur UA | Zone urbaine dense du village historique |
| Secteur UD | Zone urbaine récente d'habitat individuel raccordée à l'assainissement collectif de densité moyenne |
| Secteur UDo | Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne – sans assainissement collectif |
| Secteur UDor | Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne – sans assainissement collectif – soumis au risque d'inondation |
| Secteur UP | Zone dédiée aux équipements publics techniques, sportifs et de loisir communaux |
| Secteur UEU | Zone dédiée à la Station d'épuration (STEP) |



La zone UA correspond au centre ancien, de superficie restreinte, où les règles du PLU ont pour objectif de préserver le caractère du village historique.

La zone est concernée par le risque d'inondation par ruissellement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 4, page 7.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinés à un usage industriel.
- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinées à l'artisanat induisant des nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- Les constructions, les transformations et les changements d'affectation destinés à l'usage d'exploitation agricole ou forestière. Les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les surélévations de constructions existantes.
- Les lotissements.
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.).

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d).
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UA-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :****2.1 CONSTRUCTIONS**

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de l'emprise au sol existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - Sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - Et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

2.2 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

4.4 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

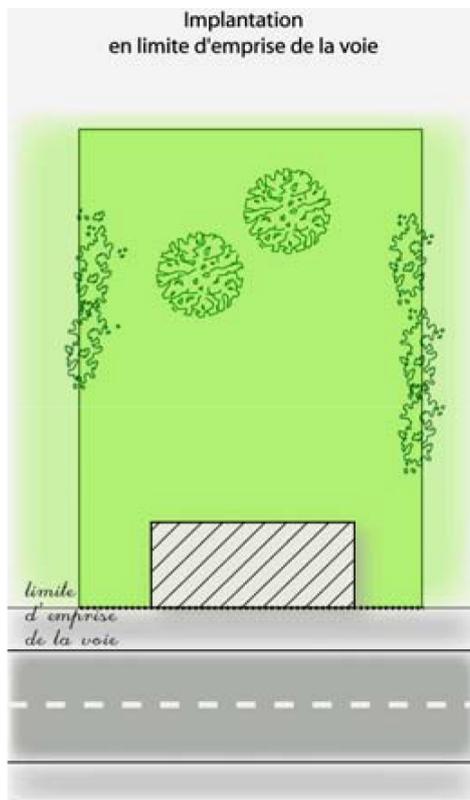
Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

ARTICLE UA-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Implantation à l'alignement



Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Les passages et chemins privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

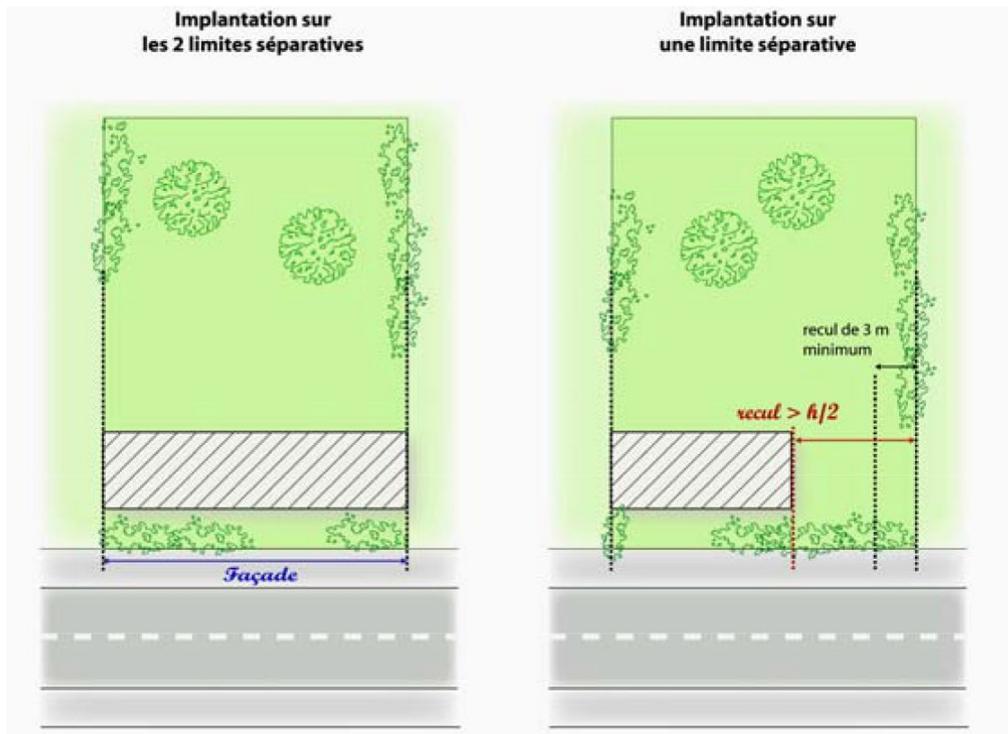
- La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- La construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- Le terrain a une façade sur rue ou emprise publique d'au moins 20 mètres.
- Le terrain est bordé par plusieurs voies, dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies.
- Il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifiant.
- Le candidat constructeur réalise à l'alignement un mur de clôture d'au moins 2 mètres de haut. Ce mur devra s'accorder avec le bâti existant et alentour, soit en pierres sèches, soit recouvert d'un enduit de la même couleur et granulométrie que le bâti de la construction principale.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4,30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.



En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir illustration ci-contre).

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 30% de la superficie de ladite unité foncière.

Les bâtiments à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est assujettie à deux règles, une hauteur (h) maximale mesurée en mètres et un nombre maximal de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai,

- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage**.

Le nombre maximum de niveaux est limité à **R+2**.

La pente des toitures ne doit pas excéder **33%**.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- La hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé en cas de nouvelle construction,
- La hauteur d'origine dans le cas d'une reconstruction.

La hauteur des annexes devra être de 3,50 mètres au maximum.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 GÉNÉRALITÉS

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21).

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence, et fausses pierres,
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du village ancien, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines,
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie,
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales et avoir le même aspect de finition,
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

En cas de réfection, il faut laisser apparents les appareils de pierre autrefois visibles (chaînes d'angle, harpe, encadrements de fenêtres et portes, etc.).

L'enduit sur remplissage (moellons ou briques) doit affleurer le nu des éléments de pierre d'appareil sans en souligner le dessin par un contour artificiel, sans creux ni faux joints ni surépaisseurs.

Les enduits sont réalisés à base de chaux grasse aérienne et de sable de rivière bien lavé et coloré aux ocres naturelles ou de sable jaune. Ils peuvent être colorés par un lait de chaux légèrement teinté.

Les saillies doivent être protégées (plomb, zinc, terre cuite).

Les murs en parpaing doivent être enduits avant réception des travaux.

Les bandeaux, appuis, couronnements, encadrements moulurés doivent être respectés et rétablis au cas où les travaux nécessiteraient leur démolition préalable.

Sont interdits les enduits à base de ciment et les mises en œuvre de type « tyroliens », « mouchetés », « jetés », etc.

Non autorisés :

- Les enduits à base de ciment,
- Les parements de façades en moellons (parpaing) de tout venant,
- La finition apparente des enduits en ciment gris ou blanc, tyroliens ou mouchetés, jetés, écrasés ou grattés,
- L'utilisation d'arêtes d'angle en PVC ou acier galvanisé.

11.3 TOITURES

La couverture sera réalisée en tuile de terre cuite de type traditionnel dite « demi-ronde », creuse ou canal, dans les nuances de la nappe des couvertures existantes sur le village ancien. La tuile de récupération est préconisée pour l'ensemble des travaux de toitures y compris réalisation des rives, égouts, faîtages.

Le cas échéant, des tuiles neuves de type « flammées rustiques », vieilles pourront être utilisées.

Forme des toitures

La pente de couverture doit être comprise entre 28 et 33% par rapport à l'horizontale.

Les toitures des constructions existantes doivent être maintenues dans leurs caractéristiques (pente, matériaux) sauf restitution d'un état antérieur connu.

Les toitures à une pente sont autorisées dans la limite de 30% de la superficie totale de la toiture. La création de terrasses dites « tropéziennes » est interdite. Les terrasses couvertes en charpente tuilée peuvent être autorisées.

Elles doivent avoir une surface limitée à 30% au maximum de la surface de l'élément de toiture concerné.

Faîtages

Ils sont constitués de tuiles canal de même couleur que le reste de la toiture.

Couverture

Les couvertures à emboîtement ou tuiles mécaniques, les tuiles en béton ou ciment, sont interdites.

L'emploi de protection d'étanchéité est autorisé à condition que la couleur soit celle de la toiture, ou plomb, ou zinc.

Égouts de toitures

Les débords de toiture doivent avoir une saillie maximum de 35 cm par rapport au nu du mur des façades maçonnées.

Génoises

La sous-face apparente est formée de génoises (2 rangs minimum) réalisées en tuiles canal de récupération ou tuiles vieilles.

Chéneaux et descentes ou chutes pluviales

Les tuyaux de chutes d'eau sont placés à l'angle de l'édifice le moins dommageable pour les sculptures, l'aspect de la façade ou de la modénature.

Les gouttières et descentes en PVC sont strictement interdites, on leur préférera les descentes en zinc ou en cuivre.

Rappel : les rejets d'eaux claires (pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de piscine, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.

Ouvrages divers en toiture

Seuls les châssis en tabatière format 134 x 140 cm maximum (cotes hors tout) sont autorisés. La création de lucarnes rampantes ou de chiens assis est interdite.

Les parements de souche de cheminée sont traités comme les façades de l'immeuble (pierre, enduits).

11.4 ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les paraboles devront être positionnées en toiture et de la même teinte que la toiture.

Les systèmes photovoltaïques et assimilés, les climatiseurs, les dispositifs de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de rétention des eaux de pluie, etc. sont autorisés **UNIQUEMENT s'ils sont invisibles depuis l'espace public et la plaine agricole.**

11.5 OUVERTURES, MENUISERIES

Toutes menuiseries extérieures de caractère (portes cochères, portes d'entrée, fenêtres, volets ou contrevents) sont à conserver.

Les égalités entre plein et vide, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies doivent être à dominance verticale.

Fenêtres et volets

En cas de remplacement ou de modification des fenêtres, volets ou portes, les plans de détail doivent être annexés au dossier « **déclaration de travaux** ».

Les menuiseries neuves doivent être choisies en harmonie avec l'architecture. Elles seront en bois ou aluminium et peintes de la même couleur que les volets.

L'emploi de peinture blanche est interdit, l'utilisation de PVC est interdite.

Non autorisés :

Les volets roulants sont interdits.

Les volets extérieurs sur les fenêtres à meneaux.

Portes d'entrée, de remises et de garages

Les portes d'entrée, de remises et de garages seront pleines, en bois et de la teinte des volets et fenêtres. Les encadrements de caractère (principalement en pierre de taille) seront conservés et restaurés.

La restauration des portes sera réalisée en bois, à lame larges verticales (25 cm au minimum), assemblées à joints vifs.

Les volets roulants sont interdits.

Non autorisés :

- Les portes en PVC et aluminium.
- Les portes vitrées.
- Les portes à rideaux à bascules, accordéon, roulants.

11.6 GRILLES ET FERRONNERIES

Les grilles de fenêtres, portillons, rampes ou couvertures devront respecter le style du village. Toutes grilles de type fantaisie sans aucun lien avec l'histoire du village seront interdites.

Seront privilégiées les sections rondes et carrées à implantation directe dans le mur.

11.7 RÉSEAUX EN FAÇADE

Les câbles et autres fils devront être, dans la mesure du possible, encastrés dans le bâti. A défaut, ils devront s'intégrer à la façade dans la plus grande discrétion.

11.8 CLÔTURES ET MURETS

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

La destruction des murs en pierre est interdite sur l'ensemble de la commune. Le démontage est autorisé sous réserve de reconstruction à l'identique.

Les clôtures doivent être réalisées :

- en mur de pierres sèche
- en mur traditionnel recouvert d'empierrement calcaire
- en mur traditionnel recouvert d'un enduit tel qu'il est défini à l'article 11.2

La hauteur des murs de clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres, sauf lorsque ce mur assure une continuité avec un autre mur (clôture ou bâtiment) auquel cas il devra en respecter la hauteur.

Dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne peut être surmonté que d'une grille comme définie ci-avant (11.6). Il est interdit de mettre en place des brise-vue, il est possible de végétaliser tout en respectant la hauteur limite de 2,00 mètres.

Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

Non autorisés :

Sur un mur bahut, l'emploi de grillages ou panneaux rigides est interdit.

ARTICLE UA-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

12.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique.

Pour les constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé une place de stationnement par logement et une place supplémentaire en cas de dépassement de 100 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 20 m² de SdP.

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SdP à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précitées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisées sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UA-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

ARTICLE UA-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UA-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

UD, UDo et UDor

Le secteur UD correspond aux extensions urbaines récentes raccordées à l'assainissement collectif qui se sont développées à partir du centre historique, et rassemblent généralement un habitat de type individuel de densité moyenne.

Le sous-secteur UDo correspond aux extensions urbaines récentes de type individuel de densité moyenne, non raccordé à l'assainissement collectif.

Le sous-secteur UDor correspond aux extensions urbaines récentes de type individuel de densité moyenne, non raccordé à l'assainissement collectif et soumis au risque inondation lié au ruisseau du Merlançon (secteur de la cave coopérative).

La zone est concernée par le risque d'inondation par ruissellement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 4, page 7.

La zone est concernée par le risque d'inondation par débordement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 3, page 7.

Une cavité souterraine est répertoriée en zone UD0 (Fontaine de Briargues).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants, les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- L'implantation ou l'extension d'installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes et camping-car hors terrains aménagés (R421-23d) sauf autorisation expresse de la Mairie.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.
- Le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place de stationnement par logement dans lesdits garages.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UD-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

Cas du sous-secteur UDor

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes,
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant ;
- La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.

ARTICLE UD-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes.

2.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, hôtels, restaurants, salle de réception, de séminaire, bureau et les activités et leurs annexes dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Les auvents, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb du domaine public.
- Dans la zone à risque de la cavité souterraine (fontaine de Briargues), le recours à un géotechnicien est obligatoire afin, d'une part, que les travaux envisagés puissent être effectués sans risque, et que d'autre part, la pérennité des ouvrages soit assurée.

2.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées connexes à la vie urbaine.

2.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Cas du sous-secteur UDor

En zone UDor, seules sont admises les extensions :

- des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+ 30 cm.
- de l'emprise au sol des locaux de logement existants dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm. Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30 cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- à l'étage des bâtiments existants de logements et d'activités sans création de logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire.
- et la création d'annexes dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.
- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf ci-avant).
- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+30 cm.
- La création d'ouvertures est admise.

Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.
- La création ou modification de clôtures est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UD-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 50% de la surface de l'unité foncière. Les surfaces perméables sont composées de terre, plantations, gravier drainant déposé directement sur la terre. Tout autre composant est considéré comme imperméable.

Par ailleurs, lors de la division d'un terrain déjà construit, la partie où prend place la construction préexistante à la division est soumise aux règles du présent article et à celles énoncées à l'article 9 (coefficient d'emprise au sol de 20% maximum).

Règles générales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au minimum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Tout projet de construction, aménagement d'ensemble ou parcelles individuelles doit disposer de dispositif de rétention. Conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur. Il en va de même pour une extension sur une surface déjà imperméabilisée.

Les piscines, les parkings et les voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisés, pavés autobloquants, etc.) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement devront intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Dans le cadre d'un lotissement, d'une division en lots (à partir de 3 lots inclus) ou d'une zone d'aménagement : toute compensation de l'imperméabilisation à l'échelle de la parcelle sera proscrite. Les ouvrages de rétention créés seront de type collectif et devront être dimensionnés en prenant en compte les espaces communs (accès, parkings, local ordures ménagères, etc.) ainsi que la totalité des surfaces privées imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur chaque lot, à savoir l'emprise au sol maximale prévue au règlement du PLU.

Dispositifs de rétention ou assimilés

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être d'accès et d'entretien facile. Il doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées. Le positionnement du dispositif de rétention doit être justifié par un levé topographique du terrain, avant travaux.

Il est précisé que, lorsque la surverse d'un ouvrage de rétention est raccordée au réseau d'eaux pluviales principal, un système devra être mis en place pour palier à une éventuelle mise en charge dudit réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est précisé que les bassins de rétention en toiture terrasse sont interdits.

Bassins collectifs

Les dispositifs de rétention collectifs doivent être sécurisés, végétalisés si possible et accessibles grâce à une rampe d'accès dont la pente est inférieure à 20%. De plus, ces dispositifs de rétention doivent :

- Être clôturés à partir d'une hauteur d'eau de 1,00 mètre (clôture transparente aux écoulements des eaux),
- Selon les situations, comporter des talus de pente 3/1 maximum.

Enfin, et de manière générale, il est rappelé que les articles n°640 et 641 du code civil doivent être dans tous les cas respectés.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques et solaires sur toiture est autorisée sous réserve d'une parfaite intégration. Il sera notamment exigé que ces installations soient directement intégrées en toiture et non pas posées par-dessus.

ARTICLE UD-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

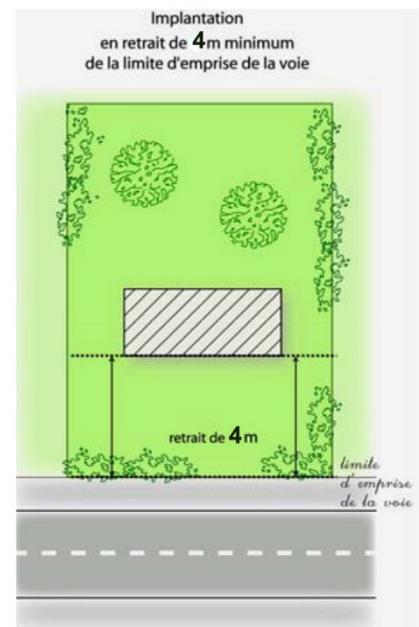
Les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 6 mètres par rapport à la voie. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 6 mètres.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



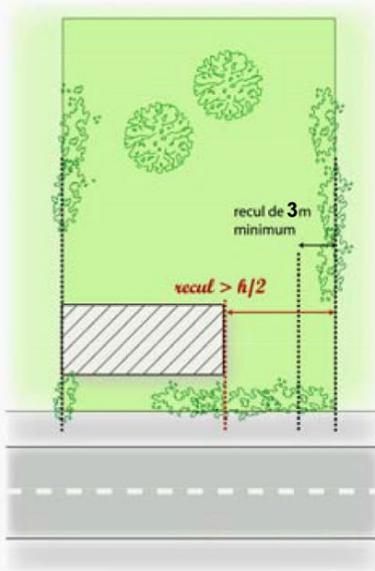
ARTICLE UD-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

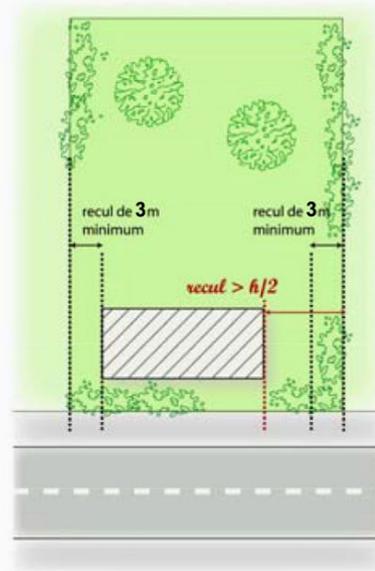
- Soit sur une seule limite séparative latérale ou de fond de parcelle.
- Soit édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égoût des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.
- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m (terrasses ...), mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m (terrasses ...), mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.

Implantation sur une limite séparative



Recul de 3m minimum par rapport à la limite séparative



Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE UD-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UD-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 20% de la superficie de ladite unité foncière.

Les bâtiments à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UD-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures et 8,50 mètres au faîtage, à l'exception des annexes limitées à 3,50 m de hauteur.
- Par ailleurs, le nombre de niveaux ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.
- En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur de cette extension devra respecter le maximum autorisé ci-avant (6,50 mètres à l'égout des toitures et 8,50 mètres au faîtage).
- Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.
- Le niveau du plancher des toitures terrasses ne doit pas être situé au-dessus du niveau de l'égout des toitures.

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 GÉNÉRALITÉS

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

11.3 TOITURES

Le sens du faitage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures à une pente sont autorisées dans la limite de 30% de la superficie totale de la toiture.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

A défaut de tuiles « canal » les toitures devront être en tuile romane ou assimilée. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

La couleur rouge est interdite. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Toutefois, il faudra veiller à la bonne insertion du projet dans son environnement architectural. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

11.4 CLÔTURES

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées :

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.6 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE UD-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

12.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de SdP (Surface de Plancher).
- Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de SdP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SdP à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précitées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UD-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère.

ARTICLE UD-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UD-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.



La zone UP est une zone urbaine destinée à accueillir des équipements ou infrastructures à destination du grand public. Il pourra par exemple s'agir d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs.

La zone est concernée par le risque d'inondation par ruissellement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 4, page 7.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux, sauf s'ils ont une mission de service public,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à usage agricole ou forestier,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UP-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de bureau, d'entrepôt, hangar ou local technique ne sont admises qu'à la condition d'être localisées dans un bâtiment abritant une activité de service public, ou d'être elles-mêmes nécessaires au fonctionnement d'un service public.
- Tout bâtiment public de type ERP (Établissement Recevant du Public) ou non.
- Tout aménagement destiné au public y compris équipements de loisir, piscine publique, parcours de santé, etc.
- Les installations et travaux divers peuvent être admis, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être 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. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc.).

3.2 VOIRIE

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

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **6,00 mètres** de largeur.

Les accès directs sur les voiries départementales sont à solliciter auprès du Conseil départemental du Gard.

ARTICLE UP-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement quand il existe. Celui-ci ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Pour les parcelles individuelles, conformément aux dispositions de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux orientations de la mission interservices de l'eau (MISE) du Gard, les eaux pluviales seront collectées dans un dispositif de rétention adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Le bassin de rétention (ou tout autre dispositif similaire) doit être positionné de sorte à recevoir les eaux de pluie gravitairement et les écoulements de toiture par des canalisations enterrées.

Par ailleurs, lors de la division d'un terrain déjà construit, la partie restante où est située la construction sera soumise aux mêmes règles d'utilisation et d'occupation du sol.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de B.I. ou de P.I. (bouches à incendie, poteaux à incendie).

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

4.6 ORDURES MÉNAGÈRES

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UP-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

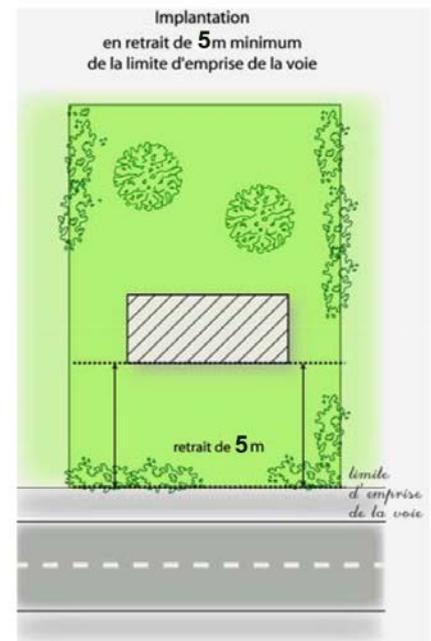
ARTICLE UP-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m de l'alignement ou le cas échéant, respecter la marge de reculement figurant au document graphique (illustration ci-contre).

Une implantation différente peut toutefois être admise pour des travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes mal implantées.

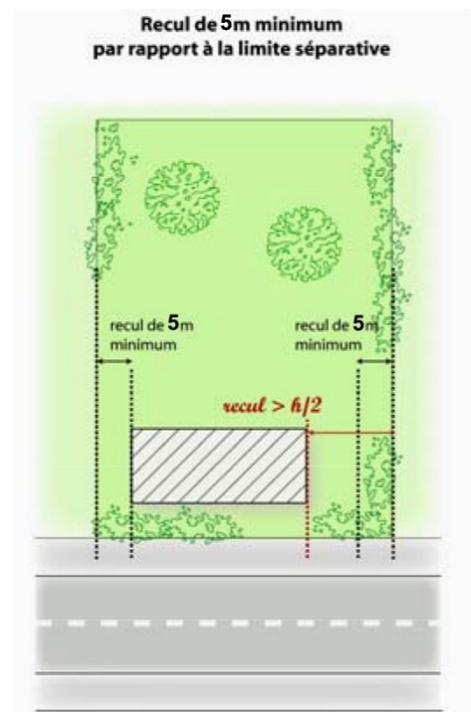
Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



ARTICLE UP-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite séparative (illustration ci-contre).



ARTICLE UP-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UP-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UP-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des bâtiments est de 11 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage.

ARTICLE UP-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

11.1 GÉNÉRALITÉS

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UP

Un soin tout particulier doit être apporté au traitement des éléments en toiture : cheminées, ventilations, machineries. Leur nombre et leur importance doivent être limités au strict minimum. Pour ce faire, des solutions de regroupement aux endroits les moins visibles doivent être recherchées.

De plus, leurs formes et leurs colorations doivent être étudiées afin que ces éléments participent à la conservation des paysages.

11.3 CLÔTURES.

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ne peuvent dépasser une hauteur de **2,00 m**. Il est préconisé des clôtures de ce type :

- Par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive.
- Le mur bahut peut être réalisé en pierre calcaire largement répandue dans le village ancien, en brique naturelle, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin lissé de couleur claire.
- La grille devra être peinte d'une couleur sombre.

ARTICLE UP-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

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

12.1 SALLES DE SPECTACLE ET DE RÉUNION

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

12.2 POUR LES AUTRES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables. Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

ARTICLE UP-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, la demande de permis de construire doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral participant à l'insertion des constructions dans le paysage urbain.

ARTICLE UP-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère naturel et paysager de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE UP-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.



La zone UEU correspond au secteur dédié aux installations de traitement des eaux usées.

La zone est concernée par le risque d'inondation par ruissellement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 4, page 7.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières,
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.

ARTICLE UEU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement et à la maintenance de la station d'épuration des eaux usées.
- Les installations et travaux divers peuvent être admis, s'ils sont nécessaires au fonctionnement ou à la maintenance de la station d'épuration des eaux usées, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- En cas de sinistre, la reconstruction des locaux techniques nécessaires à l'exploitation ou à la maintenance de la station d'épuration des eaux usées, est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEU-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE UEU-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

ARTICLE UEU-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE UEU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE UEU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UEU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UEU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 6,00 m au faîtage.

ARTICLE UEU-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

ARTICLE UEU-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UEU-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE UEU-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UEU-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

| Zone AU | Zone à urbaniser |
|--------------------|--|
| Secteur 1AU | Secteur à urbaniser, après modification du PLU |
| Secteur 2AU | Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble |

1AU

La zone 1AU correspond à un secteur destiné à une urbanisation future, moyennant une modification du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, en zone 1AU :

- Toute construction nouvelle à destination de :
 - Habitation,
 - Hébergement hôtelier ou assimilé,
 - Équipement public ou d'intérêt collectif,
 - Activité artisanale,
 - Activité industrielle,
 - Commerce,
 - Bureaux,
 - Entrepôt,
 - Exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisir et les résidences mobiles de loisir,
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger,
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs mécaniques,
- Les éoliennes,
- Les parcs ou champs photovoltaïques,

ARTICLE 1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute occupation du sol est interdite en 1AU.

De futurs projets pourront être autorisés par suite d'une modification ou révision du PLU.

Sont autorisés sous conditions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 1AU-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1AU-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET CLÔTURES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1AU-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet.

ARTICLE 1AU-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

2AU

La zone 2AU est une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants, les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

1.2 INSTALLATIONS CLASSÉES

- L'implantation ou l'extension d'installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.3 MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement des caravanes et camping-car hors terrains aménagés (R421-23d) sauf autorisation expresse de la Mairie.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place de stationnement par logement dans lesdits garages.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UD-2 suivant.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules.

ARTICLE 2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Sont admis**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 2AU, regroupant des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou collectifs, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, services publics même si ces ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone 2AU et sous réserve de justification technique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 2AU-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable basé sur des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins, etc.]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc.) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés est obligatoire et à la charge du pétitionnaire (ex : pompe de refoulement).

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m² imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7 l/s/ha de surface imperméabilisée).

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

Le réseau pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne doivent pas recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain.

L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, etc.) est à privilégier dans tout projet.

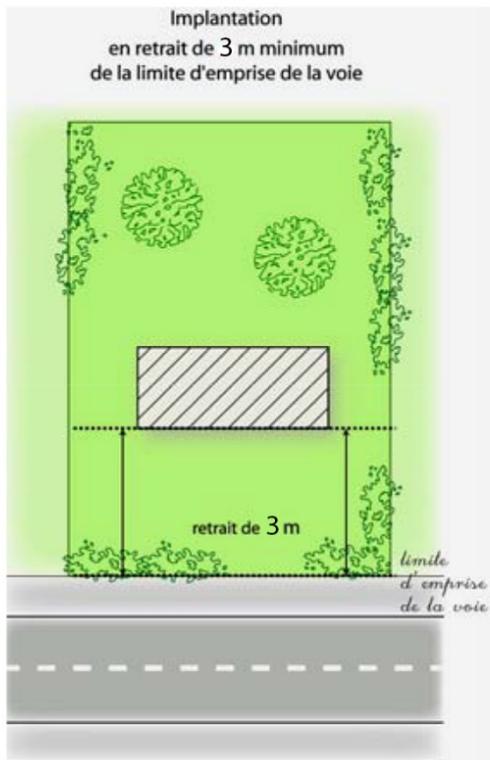
L'installation de panneaux photovoltaïques sur toiture est autorisée.

ARTICLE 2AU-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour qu'une opération d'ensemble soit réalisable, elle doit porter sur la totalité des terrains classés en 2AU.

ARTICLE 2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation avec un recul dont la limite maximale est précisée



Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer (voir illustration ci-contre).

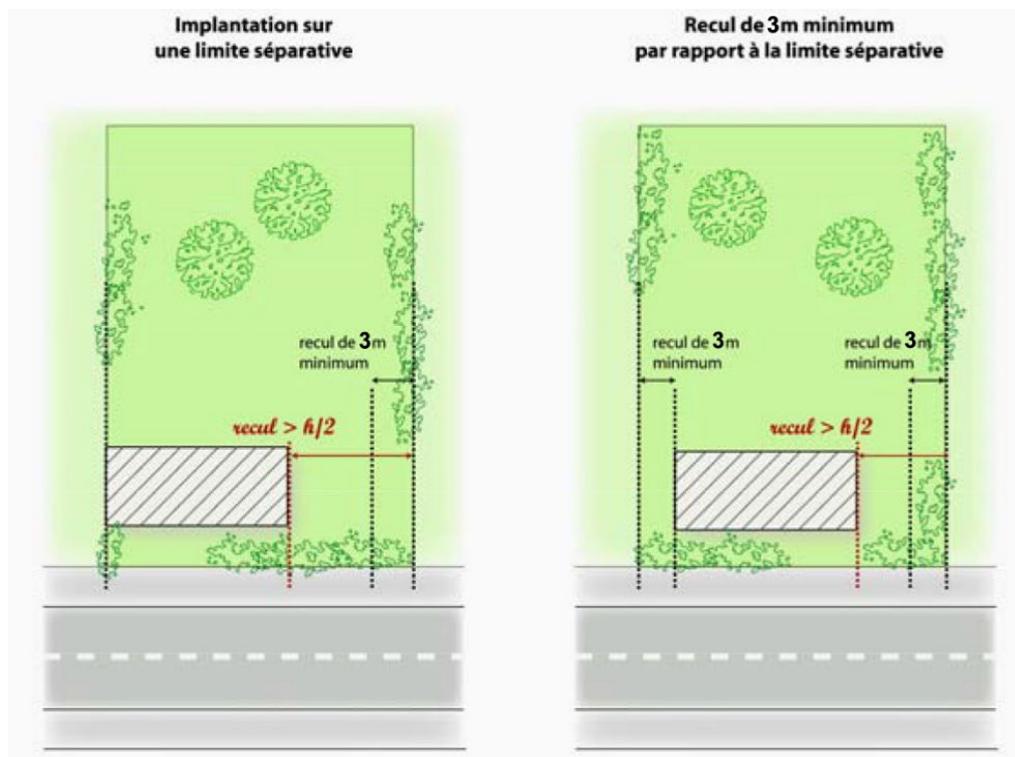
Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une seule limite séparative latérale ou de fond de parcelle.
- Soit édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m (terrasses ...), mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Cas particuliers

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général (poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets, etc.). Leur insertion devra faire l'objet d'une insertion paysagère cohérente.

ARTICLE 2AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 50% de la superficie de ladite unité foncière.

Les bâtiments à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 2AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 6,50 mètres à l'égout des toitures et 8,50 mètres au faitage, à l'exception des annexes limitées à 3,50 mètres.
- Par ailleurs, le nombre de niveau ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Le niveau du plancher des toitures terrasses ne doit pas être situé au-dessus du niveau de l'égout des toitures.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement

ARTICLE 2AU-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**11.1 GÉNÉRALITÉS**

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21),

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, carreaux de faïence.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur sous plafond suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 FAÇADES – MATÉRIAUX ET ENDUITS – PERCEMENTS

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).

Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

11.3 TOITURES

Le sens du faitage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures à une pente sont autorisées dans la limite de 30% de la superficie totale de la toiture.

Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.

A défaut de tuiles « canal » les toitures devront être en tuile romane ou assimilée. L'utilisation de tuiles de récupération est recommandée.

La couleur rouge est interdite. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment.

Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.

Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Toutefois, il faudra veiller à la bonne insertion du projet dans son environnement architectural. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...

Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

11.4 CLÔTURES

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées :

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage rigide doublé ou non d'une haie vive).

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m**.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.6 BÂTIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.7 LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE 2AU-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

12.1 POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

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

Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure en retrait de la voie publique et sur la parcelle.

Constructions destinées à l'habitation

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de Surface de Plancher (SdP).
- Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de SdP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SdP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de SdP à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SdP à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités d'application

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5,00 mètres par 2,50 mètres.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 1 mètre.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (articles L.151-34 et L.151-35 du code de l'urbanisme).

12.2 POUR LES BICYCLETTES

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SdP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE 2AU-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public, etc.).

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

ARTICLE 2AU-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère patrimonial et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE 2AU-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

| Zone A | Zone Agricole |
|-------------------|------------------------|
| Secteur A | Zone agricole |
| Secteur Ap | Zone agricole protégée |

La zone A renferme des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

A et Ap

La zone A correspond aux terrains agricoles. Différents sous-secteurs ont été différenciés en fonction de caractéristiques spécifiques.

Le sous-secteur Ap correspond à la zone agricole protégée au vu des enjeux paysagers qui la définit.

La zone est concernée par le risque d'inondation par ruissellement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 4, page 7.

La zone est concernée par le risque d'inondation par débordement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 3, page 7.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **Le secteur Ap est strictement inconstructible, sans aucune dérogation possible.**
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation lorsqu'elles ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A-2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article A-2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés, pour l'ensemble de la zone A, sauf en Ap :

- Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole,
- Les bâtiments d'exploitation agricole abritant des élevages sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables,
- Les bâtiments d'exploitation nécessaires au bon fonctionnement d'une activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à son bon fonctionnement. L'habitation sera réalisée en une seule fois, sans que la SdP totale ne puisse excéder 200 m²,

- Les piscines, les garages et annexes à l'habitation principale, se situent dans un périmètre de 30 mètres maximum,
- Les extensions limitées à 25% des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, sans que la SdP totale après extension ne puisse excéder 200 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination,
- La reconstruction dans son volume initial (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,
- Les serres de production sans locaux annexes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone et respectent les distances minimums règlementaires par rapport aux zones urbaines et aux habitations (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant),
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins de l'agriculture,
- L'aménagement, dans l'enveloppe des bâtiments existants permettant les activités complémentaires à l'activité agricole d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : dans la limite de 5 chambres et 20 m² de SdP par chambre,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limitée à 2 gîtes pour une SdP maximale et globale de 150 m²,
 - Les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation, en complément de la production de l'activité agricole.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

Cas particulier : Mas étoilés

Les constructions identifiées au plan de zonage par une étoile jaune ont possibilité de changer de destination dans le cadre d'une activité agro-touristique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Tout nouvel accès sur les routes départementales est soumis à autorisation du Conseil départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera notamment les conditions de sécurité.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire au-delà de 100 mètres linéaires de la conduite principale), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles dans la limite de 400 m²

La mise en place de panneaux photovoltaïques est interdite sur les toitures des habitations principales.

ARTICLE A-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

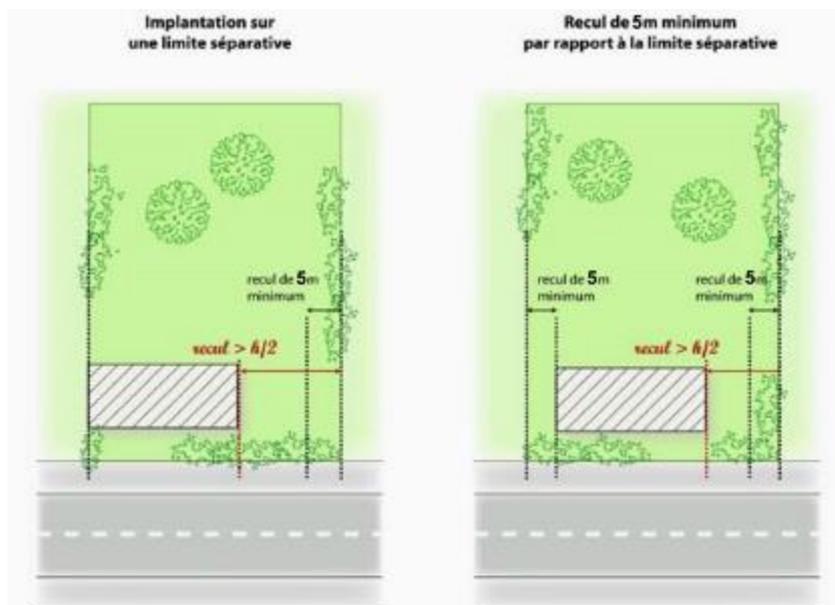
ARTICLE A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimums suivantes :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 982.
- 15 m de part et d'autre de l'axe des voies départementales hors agglomération.
- 10 m de part et d'autre de l'axe des voies et chemins publics ou privés, actuels ou projetés, ouverts à la circulation générale, en agglomération.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation EDF, locaux ou installations techniques, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Un franc-bord de 10 m doit rester libre de toute construction aux abords des cours d'eau (voir le plan de zonage).

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être supérieure à 50 mètres.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9 m au faîtage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faîtage pour les installations agricoles.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 R111-21).

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

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.

Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristique, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrements des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets, etc.).

Constructions neuves (hors serres)

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucune restriction sur quelque type de matériau n'est envisagée, exception faite des matériaux de récupération de type tôles...L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings, etc. est interdite.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleur qui s'harmonise avec le site et son environnement.

Sont autorisées en couverture, les tuiles canal de teinte claire sur des pentes n'excédant pas 35%, mais également d'autres matériaux à condition de ne pas présenter d'effet de brillance et d'avoir une teinte similaire à celle de la tuile (hors panneaux solaires ou photovoltaïques).

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants en façade ou toiture est interdit, exception faite des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments agricoles.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain, et le cas échéant du sens d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément ; lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

ARTICLE A-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

ARTICLE A-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du caractère paysager et architectural de la zone.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performance énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

ARTICLE A-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

| Zone N | Zone naturelle et forestière |
|-------------------|--------------------------------------|
| Secteur N | Zone naturelle |
| Secteur NI | Zone naturelle à vocation de loisirs |

N et NI

La zone N correspond à une zone naturelle.

Le sous-secteur NI correspond aux terrains du stand de tir.

La zone est concernée par le risque d'inondation par ruissellement. Pour les parcelles concernées, se reporter au tableau 4, page 7.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation y compris les extensions et annexes,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à un projet admis sur la zone,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés (R421-23d),
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les abris pour chevaux,
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article N-2 suivant.

ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de 25% de la surface des bâtiments existants et habités depuis au moins 10 ans, sans pouvoir dépasser 40 m²,

Sont admis sous condition des espaces publics de loisirs : aires de jeux et de sports ouvertes au public, sans constructions ni installations liées à leur implantation.

En zone NI, sont admises toutes les constructions nécessaires et compatibles avec l'utilisation du site pour la pratique du tir sportif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

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

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Tout nouvel accès direct sur les routes départementales est soumis à autorisation du Conseil départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera les conditions de sécurité.

3.2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, (raccordement à la charge du pétitionnaire au-delà de 100 mètres linéaires de la conduite principale), ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le busage des ruisseaux et fossés de recueillement des eaux pluviales, doit être limité au strict nécessaire et devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Par ailleurs, les fossés existants doivent être conservés et entretenus par les propriétaires.

Aucun remblaiement ne doit se faire sur une zone d'écoulement des eaux, le long des fossés, ruisseaux et chemins creux, avec une bande inconstructible laissée libre pour l'entretien et l'accès de ces « chenaux d'écoulement ».

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation des eaux de ruissellement doit être prévu avec création ou aménagement d'un bassin ou d'une zone de dépression pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

En cas d'implantation de chemins ou de fossés, celle-ci doit se faire suivant les lignes de pente.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie),
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

4.4 RÉSEAU DE DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

4.5 ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – TÉLÉDISTRIBUTION – GAZ

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer au mieux dans le site.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur...) est à privilégier dans tout projet de construction.

La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles dans la limite de 400 m²

La mise en place de panneaux photovoltaïques est interdite sur les toitures des habitations principales.

ARTICLE N-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 mètres à l'égout des couvertures et 8 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMÉTRIE ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

ARTICLE N-12 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N-13 OBLIGATIONS EN MATIÈRES D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-14 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE N-15 OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et de leur application

A

Abris de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

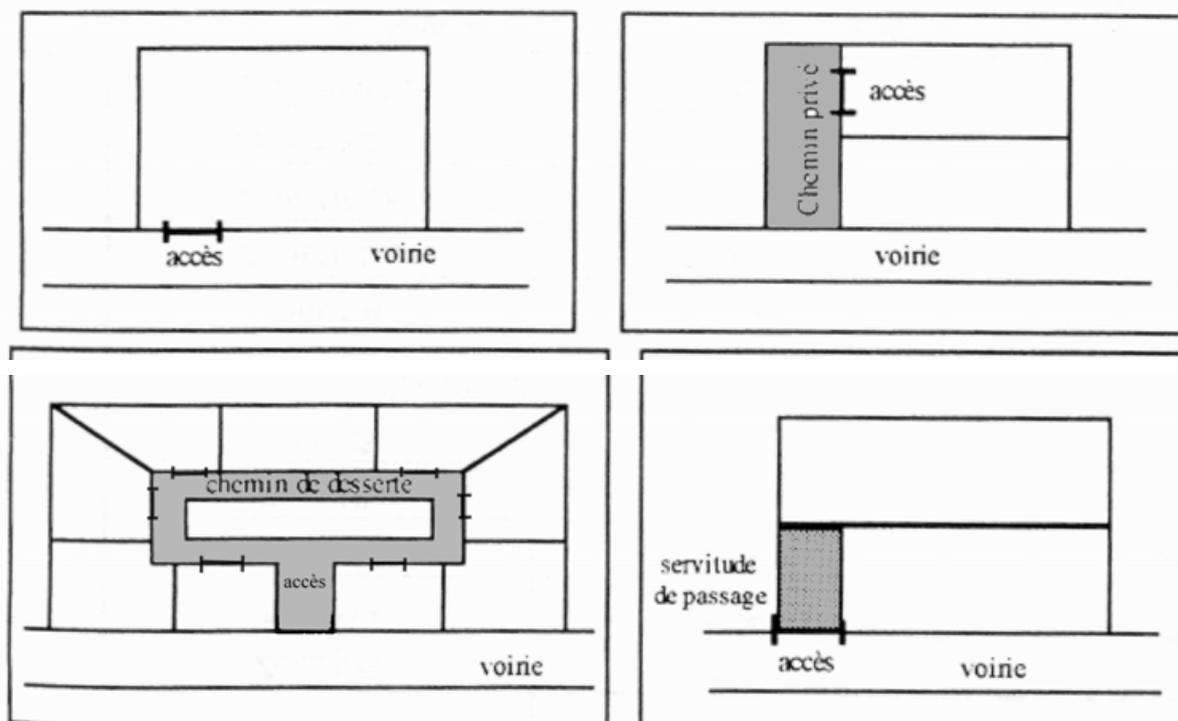
Abris de piscine

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel dédié à l'entretien et au fonctionnement d'une piscine (pompes, filtres, accessoires, mobiliers, jeux, produits, outils, etc.). Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de piscine.

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade située au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut-être fixée par le règlement.

Affouillement

Creusement.

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance ; ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'évènement de référence.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe

Construction de faibles dimensions qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'une construction à usage d'habitation. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Un garage, un abri de jardin, une véranda, une buanderie, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

B

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bandeau

Moulure plate unie, autour d'une baie.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

C

Changement de destination

Transformation d'une surface pour en changer l'usage.

L'article R151-27 du code de l'urbanisme distingue cinq classes de constructions :

- L'habitation ;
- Le commerce et activités de service ;
- L'exploitation agricole et forestière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations définies dans l'article R151-28 du code de l'Urbanisme ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/.

Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité). Les équipements et travaux d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée :

a > b > c > d.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.
- La modification des annexes conduisant à la création de surfaces de plancher aménagé sous la PHE constitue une augmentation de la vulnérabilité.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voie privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme est relativement large. Elle doit être appréciée pour définir les éléments suivants :

- Toute construction et bâtiment, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination,
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction à destination agricole

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs);
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État. Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë a une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Cordon

Moulure décorative peu saillante

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

- Habitat
- Hébergement hôtelier Bureaux
- Commerces Artisanat Industrie
- Activités agricoles ou forestières Entrepôts
- Services publics ou intérêt général

Est considéré comme « changement de destination » d'une construction, le passage de l'une à l'autre des catégories ci-dessus.

E

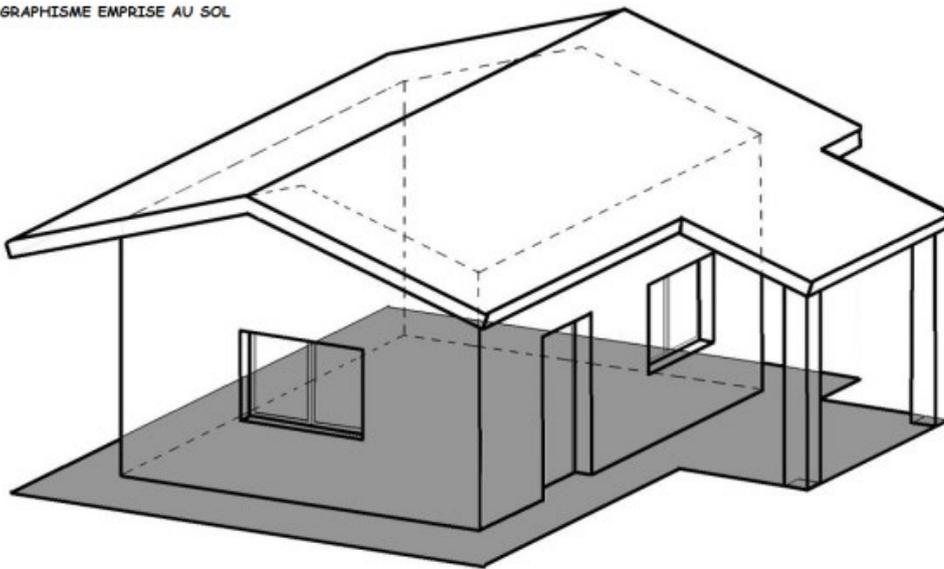
Égout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prises en compte.

GRAPHISME EMPRISE AU SOL



On ajoutera que la superficie des piscines (hors margelles), à partir de 32 m² (4 x 8 m), **DOIT OBLIGATOIREMENT** faire partie du calcul de l'emprise au sol.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Équipement d'intérêt général

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Espaces libres

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Espaces non imperméabilisés

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts...) soit des espaces minéraux dont le revêtement autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen...)

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exhaussement

Action d'augmenter en hauteur une construction.

Extension

Au-delà de son agrandissement, de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais aussi par son emprise au sol.

F

Façade

Chacune des faces verticales d'un bâtiment.

Fâitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

G

Génoise

Frise provençale composée de tuiles superposées.

Grillages torsadés

Treillis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

H

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

I

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations classées

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

L

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

Chien assis : c'est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

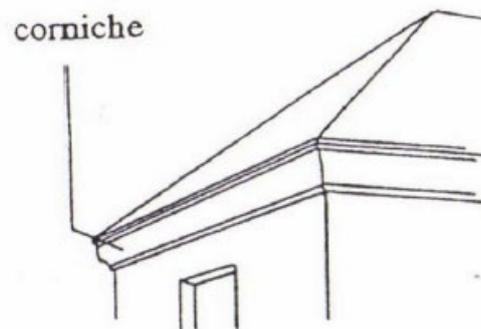
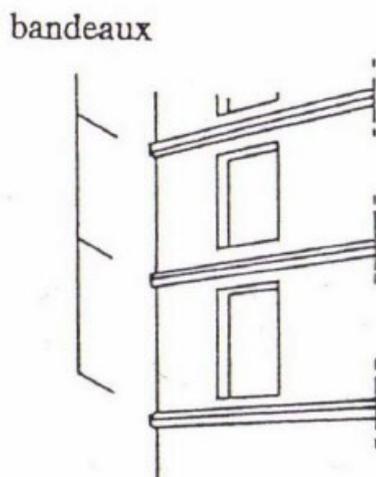
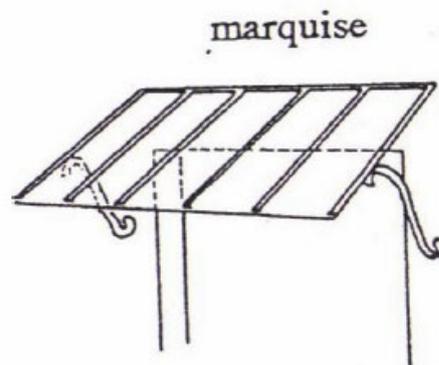
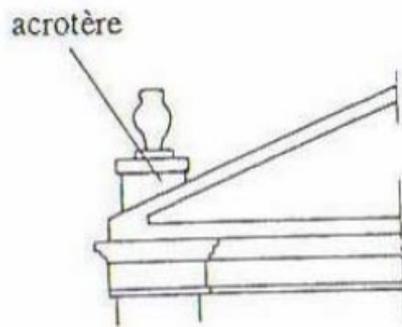
M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Éléments de modénature – Illustrations**Modification de construction**

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

O

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

Piscine

Bassin artificiel de forme et de dimension variable, aménagé pour la baignade, la natation, etc. Le terme piscine désigne également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

Polygone d'implantation

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

Poolhouse

Construction annexe à la piscine et ouverte sur celle-ci, pouvant accueillir les équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la piscine, mais également des équipements dédiés à des usages similaires à ceux d'un logement. Un poolhouse peut ainsi contenir une cuisine, des couchages, des douches/bains/toilettes, voire même des équipements de sport ou de relaxation (sauna, hammam).

R

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

T

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

U

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, compose d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Pour la lecture de l'article 6, sont considérées comme voies et emprises publiques :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les voies privées ouvertes ou non à la circulation desservant plus d'une parcelle,
- les places,
- ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension* desdites voies et places. Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendant d'une voie.