

Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

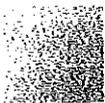
PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
 30440 Saint-Laurent-le-Minier
 Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Zone U9ud



Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Chapitre I - Zone Ua

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article Ua 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;

- les constructions à usage :

- d'habitation, et leurs annexes,

- hôtelier,

- d'équipement public,

- de commerce et d'artisanat,

- de bureau,

- de services (clinique, maison de retraite, etc...),

- agricole (excepté les élevages autres que domestiques),

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ua 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

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

dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Ua 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Ua 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Ua 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Article Ua 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

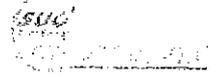
Non réglementée.

Article Ua 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Ua 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.



Article Ua 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à la moyenne des hauteurs des immeubles existants voisins.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

Article Ua 11 - Aspect extérieur des Constructions

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.



Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en oeuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers, en moellons ou en pierres de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinées à être et à rester enduites.

Le traitement des enduits doit respecter les caractéristiques traditionnelles qui font sa qualité : composition, couleur, finition.

L'architecture traditionnelle du pays utilise exclusivement la tuile ronde de terre cuite dite «tuile canal». Une construction ancienne doit, dans tous les cas, conserver ce mode de couverture. En construction neuve, ou en reprise d'une toiture en tôle ou en tuiles mécaniques, on pourra utiliser une tuile romane de grand module.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées. Les portes de garage doivent, dans toute la mesure du possible, s'inspirer des entrées charretières anciennes. Les menuiseries métalliques sont à éviter.

Les égouts de toiture sont le plus souvent constitués soit d'une corniche en pierre, soit d'une génoise, soit de chevrons débordant. Ces éléments doivent être soigneusement conservés. Le débord de toiture sur chevrons ne doit pas être raccourci. L'adjonction d'isolations sous toiture ne doit pas conduire à des surélévations empêchant un bon raccord avec la génoise ou la corniche existante. Les solins doivent être exécutées suivant la technique traditionnelle demi-tuiles encastrées dans le mur, ou bardelis. Les dispositifs d'étanchéité de type papiers goudronnés ou autres matériaux souples sont interdits. Les souches de cheminées doivent rester simples et s'inspirer des modèles existants.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article Ua 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Ua 13 - Espaces libres et Plantations

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

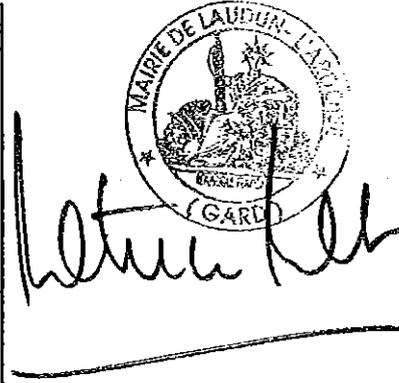
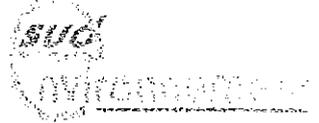
Non réglementées.



Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future



Zone up



Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Chapitre II - Zone Uf

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uf 1 - Occupations et Utilisations du Sol Interdites

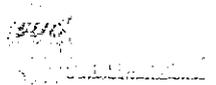
Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol non mentionnées à l'article Uf 2 ci-dessous.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article Uf 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve des règles particulières au secteur Ufi :



– les constructions à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services ;

– un seul logement par établissement ;

– les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;

– les carrières et leurs installations ;

– les zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;

- les zones de risques technologiques dus à la présence de déchets industriels ou domestique : dans ces secteurs toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une décontamination complète du site ;

- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.



Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur Ufi, les constructions ou opérations doivent être conformes aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation en vigueur. En absence éventuelle de Plan de Prévention des Risques, le projet doit être justifié en regard du risque d'inondation, conçu en fonction de ce risque et doit ne pas aggraver le risque.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uf 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord

de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Uf 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, si possible, réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Uf 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Uf 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

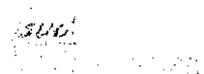
Toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, des voies et emprises publiques.

Article Uf 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Toute construction doit être implantée à 5 mètres, au moins, des limites séparatives de la propriété.

Article Uf 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Toute construction, si elle ne leur est pas directement accolée, doit être implantée à 5 mètres des autres constructions sur une même propriété.



Article Uf 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder deux tiers de la surface totale de la propriété.

Article Uf 10 - Hauteur des Constructions

À l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels, la hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 12 mètres pour les immeubles de bureaux ($H = 12$ m pour les bureaux);
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments industriels ($H = 20$ m pour les bâtiments industriels).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.



Article Uf 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent avoir un aspect extérieur soigné et fini. Le maintien en état de chantier permanent est interdit.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Article Uf 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Uf 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations. L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence. Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

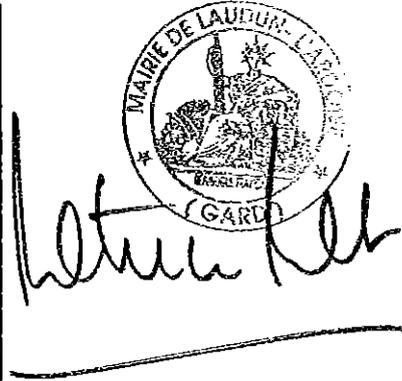
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uf 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'Occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.



Zone UN



Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Chapitre III - Zone Un

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Un 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article Un 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices s, i ou j, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les constructions à usage :
 - d'habitation, et leurs annexes,
 - hôtelier,
 - d'équipement public,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...),

- agricole (excepté les élevages autres que domestiques),

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

- l'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;

- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;

- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;

- les aires de jeux et de sports ;

- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;

- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Un 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article Un 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices s, i ou j, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Un 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementée.

Article Un 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article Un 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article Un 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Un 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Un 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article Un 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article Un 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Un 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

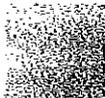
L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Un 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.

Les équipements publics ou destinés à des activités d'intérêt général ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Zone AU



Handwritten signature of the Mayor.

Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Chapitre I - Zone AU et secteurs AUa, AUaa et AUpe

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AU 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AU 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...), sauf dans le secteur AUa ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUa, AUaa et AUpe et aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;

- les constructions à usage :

- d'habitation, et leurs annexes,

- hôtelier,

- d'équipement public,

- de commerce et d'artisanat,

- de bureau,

- de services (clinique, maison de retraite, etc...),

- agricole (excepté les élevages autres que domestiques),

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;

- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Sont, en outre, soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.



Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur AUa, seuls sont autorisés les ouvrages d'assainissement public et de gestion des déchets et leurs ouvrages annexes.

Dans le secteur AUpe, toute utilisation ou occupation du sol doit être organisé dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble.

Article AU 3 – Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.



Article AU 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En tous secteurs, sauf en secteur AUa_q : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En secteur AUa_q : l'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de 15 m des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.





La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AU 5 - Caractéristiques des Terrains

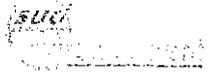
En tous secteurs sauf en AUaa : non réglementé.

Dans le secteur AUaa : la superficie des terrains destinés à recevoir une construction, en assainissement autonome, doit être au moins égale à 1500 m² pour chaque construction ou habitation distincte. Aucune surface minimale n'est exigée pour les constructions en assainissement public.

Article AU 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.





Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AU 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article AU 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article AU 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AU 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.



En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article AU 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.





Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AU 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;



- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AU 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.

Chapitre II - Zone AUc

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUc 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUc 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.





Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par l'indice s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article AUc 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés l'extension mesurée du bâti existant sans changement de destination et le changement de destination à l'intérieur du volume du bâti existant :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;



- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.



Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUc 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.



Voirie :

La création de voie sans issue, en impasse ou cul-de-sac est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUc 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

L'alimentation en eau potable privée est tolérée si les règles sanitaires sont respectées.

Eaux usées :

L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de 15 m des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.



Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUc 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.





Article AUc 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUc 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article AUc 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article AUc 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.



Article AUc 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article AUc 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire



échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUc 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.



Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.



Article AUc 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

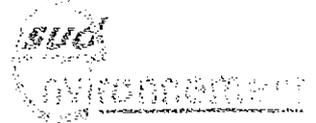
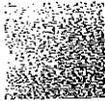
Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUc 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementé





*Zone
AUF - AUFA - AUF*



Handwritten signature of the Mayor.

Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	



Chapitre III - Zone AUf et secteurs Aufa et AUfi

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUf 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUf 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, sont interdits les affouillements de plus d'un mètre, de même que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Article AUf 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs AUfa et AUfi et aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les zones de risques technologiques dus à la présence de déchets industriels ou domestique : dans ces secteurs toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une décontamination complète du site ;
- les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans la zone AUf, seules sont autorisées :

- l'extension et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - commercial,
 - de services,
 - d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...) ;
- les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;
- les constructions et installations nouvelles, seulement dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté conformes au caractère d'activité de la zone.

Dans le secteur AUfa, seules sont autorisées, seulement après ouverture à l'urbanisation, soit par modification du PLU, soit par création d'une Zone d'Aménagement Concertée à l'initiative de la commune ou de l'un de ses établissements publics de coopération ou structures syndicales, les constructions et occupations du sol à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services,
- d'habitation, seulement si elles sont directement nécessaires au fonctionnement des activités de la zone (surveillance, gardiennage...);

Dans le secteur AUfi, seules sont autorisées :

– l'extension et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, à usage :

- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- de services ;

– les constructions et installations pour l'exploitation des voies ferrées ;

– les constructions et installations nouvelles, seulement dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté conformes au caractère de la zone.

Les utilisations et occupation du sol doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation. En absence de Plan de Prévention des Risques, une étude hydraulique doit justifier le projet.



Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUf 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord



de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUF 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.





Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).



Article AUf 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUf 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, des voies et emprises publiques.

Article AUf 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUf 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUF 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder deux tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUF 10 - Hauteur des Constructions

A l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels, la hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 12 mètres pour les immeubles de bureaux ($H = 12$ m pour les bureaux);
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments industriels ($H = 20$ m pour les bâtiments industriels).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faitage.

Article AUf 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.



Article AUF 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.



Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUF 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.





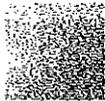
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUF 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.





Zones
Aur-Aur-



Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrétant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
30440 Saint-Laurent-le-Minier
Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Chapitre IV - Zone AUm

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUm 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUm 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.





Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUm 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées les utilisations et occupations du sol destinées à l'activité militaire, telles que :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage ;
- les constructions à usage :
 - d'habitation, et leurs annexes,
 - d'équipement public,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...) ;
- l'extension des bâtiments agricoles (à l'exception des élevages autres que domestiques) ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;





- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumise à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;





- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUm 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.



Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUm 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUm 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUm 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUm 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article AUm 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.



Article AUm 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUm 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article AUm 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.



Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Article AUm 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :



- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUm 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUm 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Chapitre V - Zone AUt

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUt 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUt 2 ci-dessous, et, en particulier :

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements et les activités nuisants (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 mètres.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article AUt 2 – Occupations et Utilisations soumises à conditions particulières

Seules sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous réserves des règles particulières aux secteurs de présence de déchets industriels et domestiques :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions et occupations du sol existantes, sans changement de destination ;
- les constructions et installations à usage socio-culturel, sportif, touristique et de loisirs, y compris les campings, les habitations légères de loisirs en opérations groupées, à l'exclusion des activités nuisantes ;
- les constructions et installations nouvelles, dont, éventuellement, les habitations légères de loisirs, dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les clôtures. Les murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage disposée par la réglementation peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la



présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est, en outre, soumis à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.



Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AU3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à 3 mètres du bord de la voie.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord

de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

La création de voie sans issue ou en impasse est interdite.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voirie privée doit être revêtue et équipée (éclairage, signalisation, signalétique...).

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.

Article AUT 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).



Article AUt 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUt 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions, y compris les piscines, bassins et chenils, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la voie publique.

Les annexes non habitables (garages, remises, hangars...) et n'abritant pas une activité peuvent être implantées en limite de propriété.

Article AUt 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées à la limite séparative, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.

Article AUt 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Si les constructions ne sont pas accolées, le passage des véhicules de secours doit être possible entre elles.



Article AUt 9 - Emprise au Sol

L'emprise au sol cumulée de tous les bâtiments d'une même propriété ne peut excéder un tiers de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments et autres constructions (piscines, terrasses...) comprises sur une propriété ne peut excéder 25 % de sa surface.

Article AUt 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 8 mètres pour les immeubles comprenant des logements ou/et des bureaux ($H = 8$ m);
- la hauteur de 20 mètres pour les bâtiments de type halles de sports, piscines couvertes, manèges équestres, etc... ($H = 20$ m).

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article AUt 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.



Article AUt 12 - Stationnement des Véhicules

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

L'aire de stationnement doit être conçue pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par 40 m² de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par 5 m² de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par 15 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : 3 places par logement.





Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUt 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

En outre, l'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les stockages anarchiques extérieurs sont interdits.

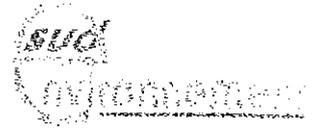


Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUt 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,4.

Les équipements publics, ainsi que les constructions destinées à des activités d'intérêt général, ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.



Zone A



Handwritten signature

Commune de Laudun-L'Ardoise

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2^{ème} Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

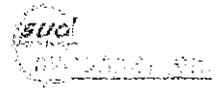
Règlement

Dossier Approuvé

2 ^{ème} Modification			24.07.2008	N° 4
2 ^{ème} Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1 ^{ère} Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1 ^{ère} Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
 30440 Saint-Laurent-le-Minier
 Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles



Chapitre I - Zone A et secteur Aah.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, les affouillements de plus d'un mètre sont interdits ainsi que la création de tout lien entre la surface et l'aquifère sous-jacent.

Dans les secteurs Aah, sont interdites toutes nouvelles constructions, y compris les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les serres de production, les aires de camping et de stationnement de véhicules ou caravanes et les clôtures.

Dans les secteurs Aah, sont également interdits les équipements et les installations destinés au stockage, traitement et enfouissement de déchets.

Article A 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf en secteurs Ai et Aa :

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- les serres de production ;
- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;
- la halte pour les gens du voyage, équipement public obligatoire disposée par la réglementation, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la présente zone. Toutes justifications doivent alors être produites à l'appui du choix du lieu d'implantation.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Sont, en outre, soumis à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique ;



- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur Ai, aucune construction n'est admise. Les autres installations doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation en vigueur. À défaut de Plan de Prévention des Risques une étude hydraulique doit justifier le projet.

Dans le secteur Aa, seules sont admises les installations destinées au traitement des effluents de caves viticoles.

Dans les secteurs Aah, l'édification d'équipements publics destinées à la protection du bourg et de la plaine industrialisée de L'Ardoise contre le risque d'inondation par ruissellement est autorisée.

Dans les secteurs Aah, toutes les activités agricoles, à l'exclusion de celles interdites dans les zones Aah à l'article A1, sont autorisées, à condition qu'elles n'entravent pas les écoulements des flux de ruissellement.



Dans les secteurs Aah, sont également autorisées la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et la réalisation de voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques), sous réserve que leur implantation et leur mode de fonctionnement respectent l'ensemble des fonctionnalités de tout équipement public de protection contre le risque d'inondation par ruissellement.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées, et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 86 et RN 580) et sur la RD 9.

Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule; doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La capacité d'infiltration de l'eau par le revêtement utilisé pour l'aménagement des voies privées doit être au moins égale à celle du sol naturel avant travaux.



Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone sauf sur les secteurs identifiés au plan de zonage par les indices i ou s, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.



La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.



Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf indications contraires, mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 30 mètres des voies et chemins publics et privés ouverts à la circulation.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.



Article A 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc...

La hauteur maximale des constructions destinées aux équipements publics où abritant des activités d'intérêt général, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire

échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Article A 12 - Stationnement des Véhicules

Dans les secteurs Aah, tout stationnement permanent des véhicules est interdit.



Article A 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Dans les secteurs Aah, les plantations à vocation agricole et paysagères sont autorisées. Elles doivent être hydrauliquement transparentes.

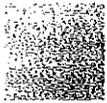
Dans les secteurs Aah, à l'intérieur des aménagements hydrauliques, les plantations ne sont autorisées que sur les surfaces planes. Une bande enherbée et/ou boisée sur une largeur d'au moins 6 m en amont des voies d'eau et sur les bas-côtés de celles-ci doit être maintenue.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

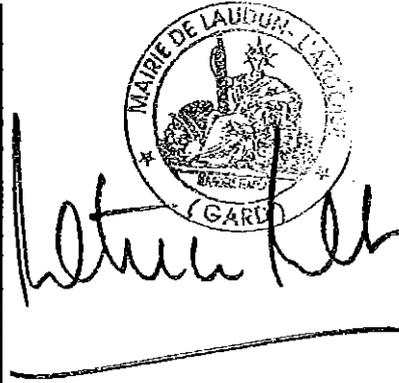
Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.





Zone Naturelle



Commune de Laudun-L'Ardoise (Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2ème Modification

PRÉFECTURE DU GARD Reçu le
29 JUIL. 2008
Bureau du Courrier

Règlement Dossier Approuvé

2ème Modification			24.07.2008	N° 4
2ème Révision simplifiée	28.07.2005	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Révision simplifiée	24.06.2004	03.04.2006	13.04.2007	
1ère Modification			30.06.2005	
Élaboration	29.03.1996	28.01.2002	18.07.2003	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sud Environnement
Études, Conseils et Expertises en Environnement et Urbanisme
 30440 Saint-Laurent-le-Minier
 Courriel : Contact@Sud-Environnement.com





Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

1

2

3



Chapitre I - Zone N

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-dessous.

Toute construction est interdite dans les zones de risque naturel d'effondrement ou d'affaissement de terrain.

Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les équipements publics d'infrastructure, soit nécessaire à la zone N, soit impossible à implanter dans les autres zones de la commune ;
- les fouilles et les travaux de mise en valeur du patrimoine archéologique, historique et artistique ;

- les constructions dans des zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger ;

- S'ils sont en zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, alors ils doivent être précédés d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

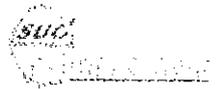
Sont, en outre, soumis à autorisation, au titre du Code de l'Urbanisme :

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit.

Est soumis à déclaration préalable l'édification de clôtures fixes.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'applications mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;



- ou le caractère de constructions avoisinantes.

Dans le secteur Nc, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sans augmentation de volume.

Dans le secteur Nm, les constructions et installations nécessaires à l'activité militaire,

Dans le secteur Nr, les installations et constructions nécessaires à la protection, à la navigabilité et à l'équipement du fleuve Rhône.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 - Accès et Voirie

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales (RN 86 et RN 580) et sur la RD 9.





Les accès à toute voie doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Le dégagement doit être conçu de manière à éviter l'empiètement par stationnement d'un véhicule sur la voie publique. La distance entre le bord de la voie publique et le portail d'accès doit être supérieure ou égale à 5 mètres.

Le dégagement n'est pas confondu avec les places de stationnement prévues à l'article 12.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article N 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.





Pour l'extension des constructions existantes, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'extension de constructions existantes peut être autorisée avec assainissement autonome, sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Lors de toute nouvelle construction, en l'absence de réseau public, est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,1 m³ sur une période de 24 heures.

La profondeur, à laquelle le dispositif d'infiltration doit être implanté, doit être conforme aux dispositions du Zonage d'Assainissement. En absence éventuelle du Zonage d'Assainissement, le projet doit justifier le choix du site et l'implantation du dispositif.





Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Borne incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours.

Article N 5 - Caractéristiques des Terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent satisfaire, s'il y a lieu, aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article N 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Non réglementée.



Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, double de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 10 mètres.

Article N 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article N 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article N 10 - Hauteur des Constructions

Non réglementée.



Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions

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.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés et insonorisés.

Les dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Les murs des bâtiments et les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle, soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.





Article N 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article N 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.



