

DÉPARTEMENT DU GARD
GARD RHODANIEN

SAINT ALEXANDRE



Plan Local d'Urbanisme



IVa
RÈGLEMENT

Approbation Octobre 2019

CROUZET URBANISME

19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03.

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 3 - Division du territoire en zones.....</i>	<i>2</i>
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
<i>Zone UA.....</i>	<i>5</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>14</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>24</i>
<i>Zone Ui.....</i>	<i>28</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
<i>Zone IIAU.....</i>	<i>37</i>
<i>Zone IAUt.....</i>	<i>47</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	54
<i>Zone A.....</i>	<i>55</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	70
<i>Zone N.....</i>	<i>71</i>
<i>Lexique national d'urbanisme.....</i>	<i>84</i>
<i>Les définitions retenues.....</i>	<i>84</i>
<i>Les précisions utiles pour l'emploi des définitions</i>	<i>85</i>



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Alexandre.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.

2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur les règlements graphiques par les appellations suivantes :

Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs en grande partie urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone UA, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique dense, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire,
- Le secteur UBa, qui correspond à des zones d'habitat isolées, notamment à l'étage collinéen.
- Le secteur UBa1, partie du secteur UBa à assainissement non collectif,
- La zone UE, destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les installations sportives et de loisirs).
- La zone Ui, à vocation d'activités économiques. On distingue le secteur Ui1, à assainissement non collectif.

Les zones à urbaniser

Les zones IIAU, à vocation principale d'habitat.

Leurs tailles et / ou leurs situations imposent une urbanisation globale et cohérente. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, portant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

La zone IAU / d'urbanisation future, à vocation principale d'hébergement hôtelier et touristique

Le réseau public d'assainissement au droit de cette zone est insuffisant pour qu'elle puisse accueillir des constructions en l'état. La zone IAUt sera constructible une fois desservie par le réseau public d'assainissement, et après modification du P.L.U.

Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue :

- Les secteurs Ap, particulièrement protégés au regard de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage et de leur qualité agronomique.
- Les secteurs Ae1, Ae2 et Ae3, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à des activités non agricoles implantées en zone A et pour lesquelles, le cas échéant, des conditions d'aménagement et/ou d'extension des bâtiments et installations liés à ces activités ont été définies.



Les zones naturelles dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

On distingue le secteur Npv, correspondant au terrain d'assiette d'un parc de panneaux photovoltaïques.

Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les trames vertes et bleues, comprenant notamment les zones humides.
- Les secteurs soumis aux risques naturels et miniers, dans lesquels la construction est interdite ou soumise à des prescriptions particulières en vue de se prémunir des risques.
- Les zones destinées à l'exploitation de carrières.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au village historique dense, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.

Une partie de la zone UA se situe dans les zones d'aléas de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UA 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière, sauf exception définie à l'article UA2,
 - Industriel.
 - De commerce de gros.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques, ou qui ne relèvent pas de l'exploitation agricole.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes soumises à permis de construire.

Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Article UA 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve de l'application de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces et de services (intégrées dans le même bâtiment et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UA sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

Article UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

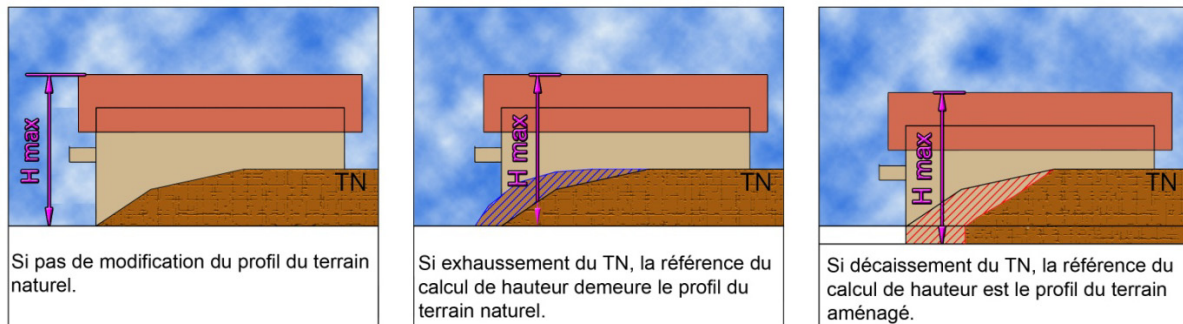
Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

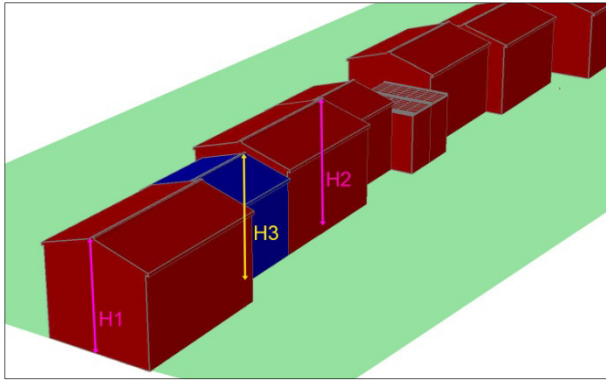
Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Règles de hauteur

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle de la construction adjacente la plus haute et ne pas être inférieure de 1,5 m ou plus à la hauteur de la construction adjacente la moins haute. Toutefois, les volumes secondaires du bâtiment principal et des bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal pourront présenter une hauteur inférieure. La hauteur des bâtiments ne devra pas rompre l'harmonie du front de rue qu'il complète ou qu'il prolonge (pas d'effet de créneau prononcé).



Dans l'exemple ci-contre : H1 est la hauteur de la construction existante adjacente la plus haute et H2 est la hauteur de la construction existante adjacente la moins haute.

$H3 \leq H1$ et $H3 \geq (H2-1,5)$. Les hauteurs sont exprimées en mètres.

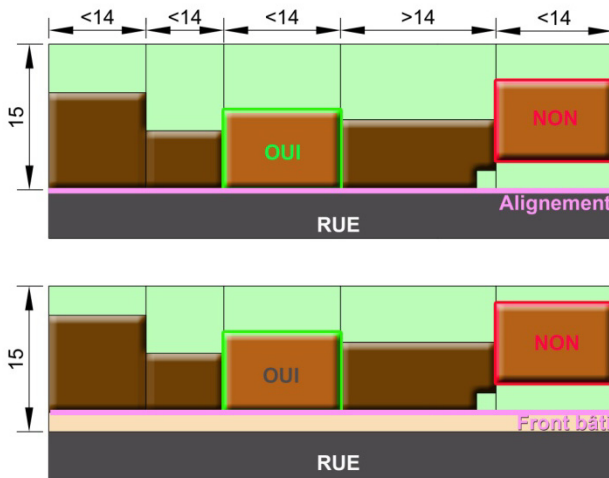
Sauf pour les volumes secondaires du bâtiment principal et des bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal qui pourront présenter une hauteur inférieure.

La hauteur des Clôtures devra respecter la moyenne des hauteurs des clôtures existantes adjacentes implantés sur le même front de rue. En l'absence de clôture existante adjacente, La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas où les terrains jouxtent plusieurs voies emprises publiques, la règle ne s'applique que pour une voie ou emprise publique. Lorsque le terrain jouxte le chemin de ronde, c'est par rapport à ce chemin que s'applique la règle.

Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement doit être implantée à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue s'il existe.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

Toutefois :

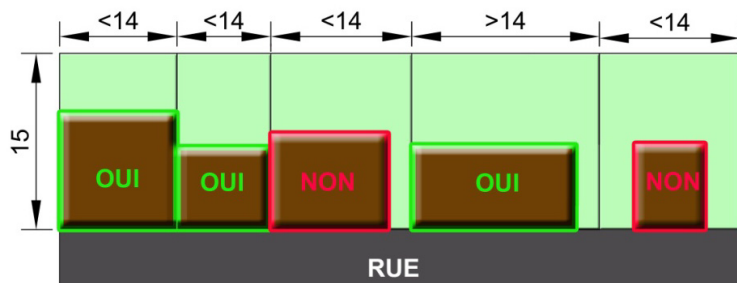
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul par rapport aux voies internes à l'opération,
- un bâtiment dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifié pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- les bâtiments mitoyens de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiés pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement peuvent être autorisés,

- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin),
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du front bâti en tenant lieu, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Il doit alors être prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur*, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement :

* La hauteur des Clôtures devra respecter la moyenne des hauteurs des clôtures existantes adjacentes implantés sur le même front de rue. En l'absence de clôture existante adjacente La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être supérieure ou égale à 3 m. **Toutefois :**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

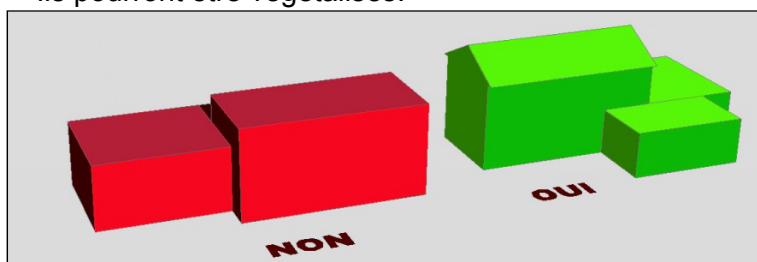
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).

- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - soit en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre). Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.
- Les matériaux autres que la pierre, non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les génoises maçonnées en façade gouttereau sont obligatoires.
- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%), qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal. Ils pourront être végétalisés.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite des maisons anciennes du village.
- **Fenêtres de toit :**
- Les fenêtres de toit de type châssis de toiture sont autorisées seulement si elles sont encastrées dans la toiture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.
- Les terrasses en tropéziennes sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Menuiseries extérieures

- Les volets en « Z » sont interdits. Les contrevents de couleur blanche sont interdits. Les teintes autorisées sont :
- Lie de vin, vert, bleu gris
- Les vernis transparents sur bois naturel sont autorisés.
- Les volets roulants sont interdits.

Cheminées

- Les cheminées devront être en d'aspect mat.

Clôture

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur ou d'un muret en pierres jointoyées ou d'aspect pierres jointoyées, éventuellement surmonté d'un grillage simple. La clôture pourra être doublée par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses,
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage simple.
- soit d'un grillage simple végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes.

Eléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation en façade sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur ou être posés au sol. Dans tous les cas, ils seront masqués par un capotage à claire voie.

Restauration de bâtiments existants en pierres

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche.

Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes doivent être limitées) et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropézienne sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse,



Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de baies en pierre devront être conservés. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

En cas de modification des ouvertures, les menuiseries seront adaptées à l'ouverture existante. En rez-de-chaussée, l'aspect de devanture commerciale devra être préservé.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture). Seules les couleurs chaudes sont autorisées

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :





Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites. Les plantations de cyprès devront être limitées.

Article UA 7 - Stationnement

Non réglementé.

Équipement et réseaux

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

- Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions. Toutefois, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction.
- Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



ZONE UB

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire. On distingue :

- le secteur UBa, qui correspond à des zones d'habitat isolées, notamment à l'étage collinéen.
- les secteurs UBa1, à assainissement non collectif.

Intégration des risques

Des secteurs de la zone UB sont soumis :

- à un aléa de feux forêt modérés à très élevé,
- à un risque de débordement des vallats et ruisseaux,
- à des risques d'inondations (zones AZI).
- aux d'aléas de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.
- à un aléa faible de glissement de terrain. Dans ce secteur, outre l'information du pétitionnaire, il n'est pas défini de règle d'urbanisme particulière liée à la prise en compte de ce risque.

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Périmètres de protection des captages d'eau potable

L'absence de précision parcellaire des tracés des périmètres de protection d'une partie des captages d'eau potable qui s'appliquent sur le territoire communal n'a pas permis leur report sur les règlements graphiques. Dans ces périmètres de protection, sont appliquées les prescriptions définies dans les arrêtés de DUP qui, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau. La zone UB est concernée par :

- le périmètres de protection éloignée (PPE) du Puits de Moulas (réf, ARS : 574) faisant l'objet d'une DUP du 17 octobre 1997 ;
- le PPE du captage de la Chapelle (réf, ARS ; 735) faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 12 octobre 1977.



Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UB 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros,
 - De commerce de détail ou artisanal, sauf exceptions définies à l'article UB2
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article UB2
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
- Les éoliennes soumises à permis de construire,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans une bande de 10 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, toute construction, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans une bande comprise entre 10 m et 20 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques et dans les zones inondables AZI , seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article UB2 dans son paragraphe relatif à l'intégration de ces risques.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.



Article UB 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**
- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces et de services (intégrées dans le même bâtiment et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (zones AZI) et dans une bande comprise entre 10 m et 20 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, seuls sont autorisés :

- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone.
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher au total (surface du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. + 20 m² maximum), sous réserve :
 - que l'extension ne soit pas destinée à l'habitation,
 - que le plancher soit calé à la cote TN+150 (150 cm au dessus de la cote des plus hautes eaux). Dans le cas où l'habitation dispose d'un étage refuge, l'extension pourra se faire au niveau du plancher existant.

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UA sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

Article UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

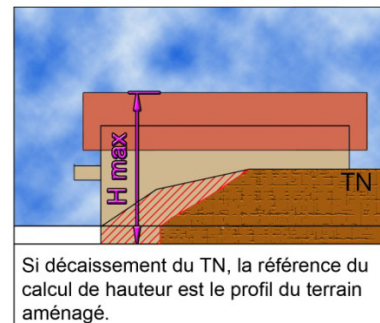
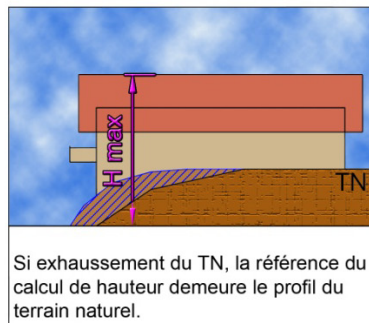
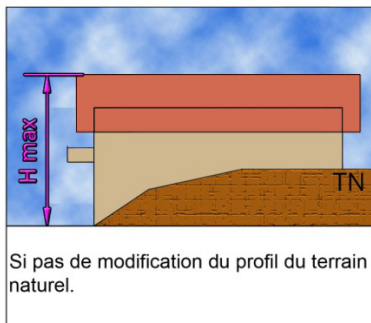
Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,0 mètres. Elle est ramenée à 3,5 m en limites séparatives.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas :

- il est fixé à 0,40 dans la zone UB,
- il est fixé à 0,30 dans le secteur UBa.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
4	R.D.306	15 m
4	R.D.311	15 m

- Pour la R.N.86

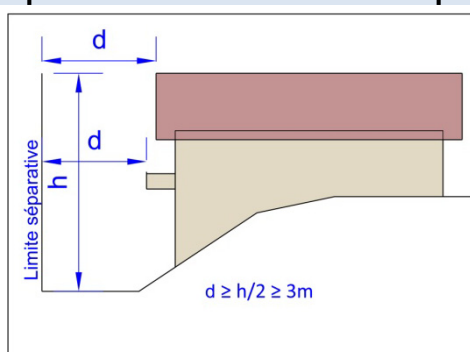
Route nationale	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
RN 86	75 m

Remarque : il serait aussi possible de rendre possible l'urbanisation à moins de 75 m dans les parties actuellement urbanisées (pour permettre une maison de plus dans une dent creuse, par exemple).

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales et nationales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

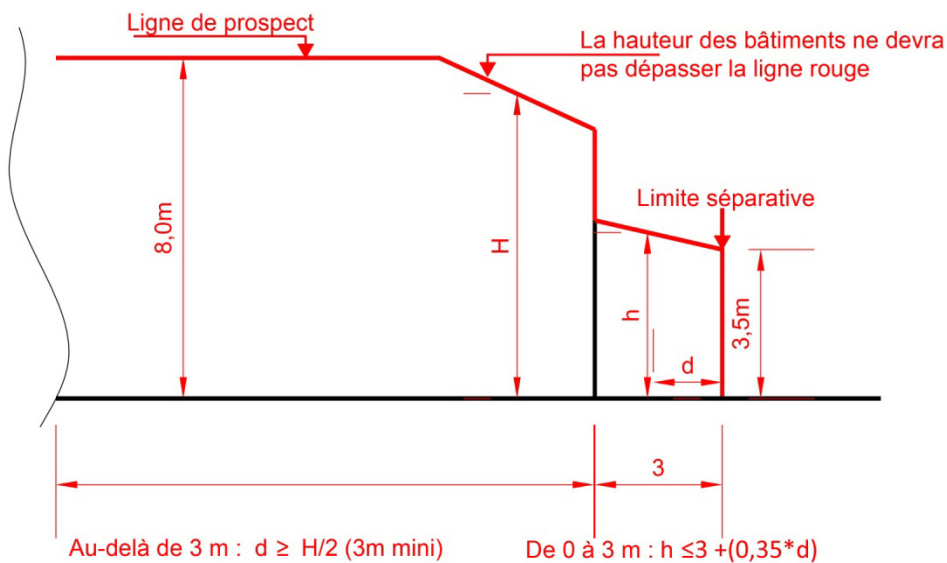
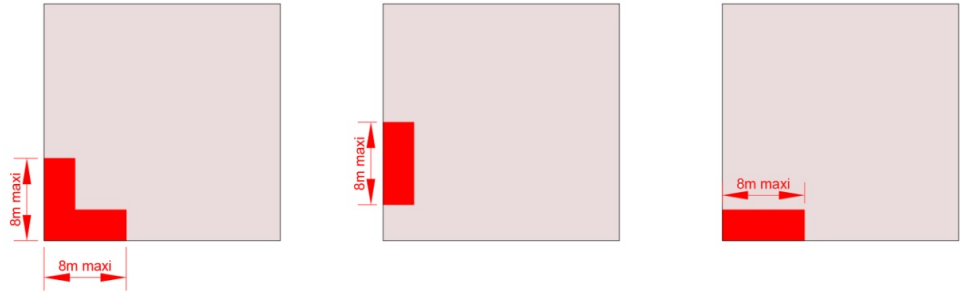


La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,

- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueur cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain.

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées,
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%).
Les toits plats pourront être végétalisés.
- Les terrasses en tropézienne sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

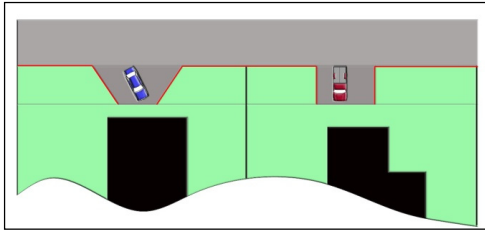
La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'un grillage.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum). Sur les parcelles adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.





Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter

Système mixte, toléré

Système pivotant à privilégier

Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites. Les plantations de cyprès devront être limitées.

Article UB 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

- **Pour les restaurants** : 1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.
- **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage artisanal et d'entrepôt** : 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Équipement et réseaux

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. La largeur minimale de l'accès carrossable est fixée à 4 m.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.
- Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.



➤ **Eaux usées**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

➤ **Eaux usées / Secteur UBa1**

- Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

ZONE UE

Rappel du rapport de présentation : la zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations sportives et de loisirs, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Intégration des risques

Des secteurs de la zone UE sont soumis :

- à des risques d'inondations (zones AZI),
- aux d'aléas de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Périmètres de protection des captages d'eau potable

L'absence de précision parcellaire des tracés des périmètres de protection d'une partie des captages d'eau potable qui s'appliquent sur le territoire communal n'a pas permis leur report sur les règlements graphiques. Dans ces périmètres de protection, sont appliquées les prescriptions définies dans les arrêtés de DUP qui, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau. La zone UE est concernée par :

- le périmètres de protection éloignée (PPE) du Puits de Moulas (réf, ARS : 574) faisant l'objet d'une DUP du 17 octobre 1997 ;

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UE 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UE 2,
 - De commerce et d'activités de services,
 - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Intégration des risques

Dans les zones inondables AZI seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article UE2 dans son paragraphe relatif à l'intégration de ces risques.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.



Article UE 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.
- Le changement de destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en rez-de-chaussée des bâtiments est interdit.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Intégration des risques

Dans les zones inondables AZI sont uniquement autorisés, nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UE :

- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone.
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher au total (surface du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. + 20 m² maximum), sous réserve :
 - que l'extension ne soit pas destinée à l'habitation,
 - que le plancher soit calé à la cote TN+150 (150 cm au dessus de la cote des plus hautes eaux). Dans le cas où l'habitation dispose d'un étage refuge, l'extension pourra se faire au niveau du plancher existant.

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UA sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé



Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites. Les plantations de cyprès devront être limitées.

Article UE 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Équipement et réseaux

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

La largeur minimale de la bande de roulement de l'accès carrossable est fixée à 4 m.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.



Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.
- Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.

- **Eaux usées :**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

ZONE Ui

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation d'activités économiques. On distingue le secteur Ui1, à assainissement non collectif.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ui 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui2,
 - Commercial, sauf exception définie à l'article Ui2,
 - D'hébergement hôtelier et touristique
- Les stockages à l'air libre,
- Les installations classées non nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

- Les établissements et les activités provoquant des nuisances au-delà des plafonds ou présentant les caractéristiques ci-dessous :
 - émission de bruits ponctuels de plus de 105 db, mesurée à dix mètres de la source, et/ou émission de bruit continue de plus de 70 db,
 - odeurs récurrentes, âcres, tenaces, nauséabondes,
 - émissions de fumées et /ou de poussière continues ou fréquentes,
 - vibrations continues ou fréquentes de forte amplitude et de fréquence inférieure à 50 Hz ou supérieure à 10 000 Hz,
 - circulation régulière de poids lourds de plus de 18 T à une fréquence journalière supérieure à huit rotations.

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus d'un mètre, comptée depuis le point le plus bas du périmètre traité avant travaux et jusqu'au sommet ou fonds de fouille, à l'exception d'un ouvrage commun à l'ensemble de la zone destiné à compenser collectivement les imperméabilisations du sol.

Article Ui 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone (intégrées dans le même bâtiment),
- les constructions à usage d'habitation de gardiennage sous réserve :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité
 - que le logement soit intégré dans le bâtiment à usage d'activité et que la surface de plancher dédiée au logement soit inférieure ou égale à 50m² et qu'elle représente 20% au plus de la surface de plancher totale du bâtiment.
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve que la surface de vente soit inférieure ou égale à 500 m².
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Hauteurs des bâtiments

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,4 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.



Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne d'une hauteur supérieure.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,60. Toutefois : les toitures végétalisées de plus de 0,15 m d'épaisseur et les revêtements poreux des aires de stationnement, de manœuvre et de roulement ouvrent droit à un supplément de surface recouverte autorisée, construite ou non, à raison de huit mètres carrés pour dix mètres carrés ainsi traités, sans toutefois que l'ensemble recouvert ne dépasse 75 % du fonds.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes nationales :

Catégorie	Route	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
RN	RN 86	75 m

Toutefois

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.



Toutefois :

- l'implantation en limite séparative est autorisée, sauf lorsque la limite séparative jouxte une limite de zone, sous réserve de la mise en place des mesures indispensables et conformes à la réglementation en vigueur soient prises pour éviter les risques d'accidents et la propagation d'incendies. Dans ce cas, l'implantation en limite séparative est subordonnée non seulement aux règles de sécurité sus-mentionnées, mais aussi à la nécessité de produire ainsi un ensemble architectural cohérent, harmonieux et bien intégré dans son environnement visuel proche et distant.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Général

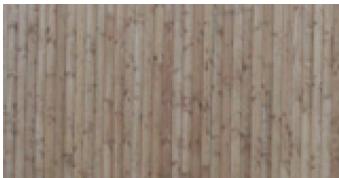
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en particulier avec les hameaux voisins et le bourg de Saint-Alexandre.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Traitement des façades

- L'ensemble bâti doit former une unité architecturale. Les locaux techniques ou annexes des constructions ne doivent pas se distinguer dans la composition des façades. Ils doivent être intégrés au bâtiment.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement sont interdits.
- Les façades arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné. Les façades maçonnées devront :
 - Soit être enduites, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
 - Soit présenter un aspect « brut des matériaux » (béton, pierre...).
- Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.



Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Les équipements autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les paraboles sont interdits en façade sur voie publique. Les antennes et les paraboles doivent être placées discrètement de manière à ne pas altérer la perception depuis la voie publique.

Les blocs de climatiseurs nus visibles de la rue sont interdits ; ils doivent être, au moins camouflés et insonorisés. Leurs dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Sous-œuvre

Les huisseries, les ferronneries et les autres accessoires doivent avoir des formes, des modèles et des compositions harmonisés avec l'ensemble architectural du projet.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Les toitures

- Les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les toits plats sont autorisés,
- la pente des rampants des toits inclinés doit être comprise entre 20 % et 30 %, à l'exception de celle des toitures végétalisées et de celles masquées par un acrotère qui doivent être comprises entre 0 % et 30 %.
- Sur les toitures inclinées, le matériau de couverture en rampant sera d'aspect semblable à la tuile canal de terre cuite « vieille », hors panneaux solaires autorisés.
- Pour les toitures masquées par un acrotère ou végétalisées, l'aspect du matériau de couverture peut être différent.
- Les fenêtres de toit et les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont obligatoirement établis dans le rampant du toit, un dépassement du plan de toiture jusqu'à 0,05 m est toléré. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.
- Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage vert. Le grillage sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne, ainsi qu'un mur bahut support du grillage, en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 0,70 m.
- Les clôtures seront doublées de haies composées d'arbres et d'arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.
- Sur les parcelles adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées.

Article Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.



Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites. Les plantations de cyprès devront être limitées.

Article Ui 7 - Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être conçues pour éviter tout empiétement d'un véhicule sur l'emprise de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule léger, y compris les accès et aires de manœuvre. Pour les véhicules lourds, la surface à retenir est la surface matérielle du véhicule, majorée de 20 %.

La création de places de stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement est interdite.

Les places de stationnements sont, de préférence, non imperméabilisées.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de logements :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour les habitations liées à l'activité :

- une place par logement.

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

Équipement et réseaux

Article Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. La largeur minimale de l'accès carrossable est fixée à 4 m.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

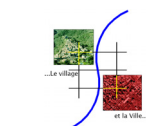
Article Ui 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.
- Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.



➤ **Eaux usées**

Zone Ui

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Secteur Ui1

- les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE IIAU

Rappel du rapport de présentation : la zone IIAU est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone,
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

On distingue le secteur IIAUa, qui correspond à la zone IIAU du village historique et dans laquelle la hauteur maximale des bâtiments est portée à 11 mètres.

Périmètres de protection des captages d'eau potable

L'absence de précision parcellaire des tracés des périmètres de protection d'une partie des captages d'eau potable qui s'appliquent sur le territoire communal n'a pas permis leur report sur les règlements graphiques. Dans ces périmètres de protection, sont appliquées les prescriptions définies dans les arrêtés de DUP qui, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau. La zone IIAU est concernée par :

- le périmètres de protection éloignée (PPE) du Puits de Moulas (réf, ARS : 574) faisant l'objet d'une DUP du 17 octobre 1997 ;
- le PPE du captage de la Chapelle (réf, ARS ; 735) faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 12 octobre 1977.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article IIAU 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros,
 - De commerce de détail ou artisanal, sauf exceptions définies à l'article IIAU2,
 - De restauration,
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article IIAU2
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
- Les éoliennes soumises à permis de construire,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



Article IIAU 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les zones IIAU identifiées aux règlements graphiques, que le programme de logements comporte au moins 20% de logements aidés par l'Etat relevant des catégories suivantes :

- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).
- PLS (Prêt Locatif Social).
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

En outre, sont autorisées aux conditions supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces et de services (intégrées dans le même bâtiment et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,

Article IIAU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les zones IIAU identifiées aux règlements graphiques, le programme de logements devra comporter au moins 20% de logements aidés par l'Etat relevant des catégories suivantes :

- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).
- PLS (Prêt Locatif Social).
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article IIAU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

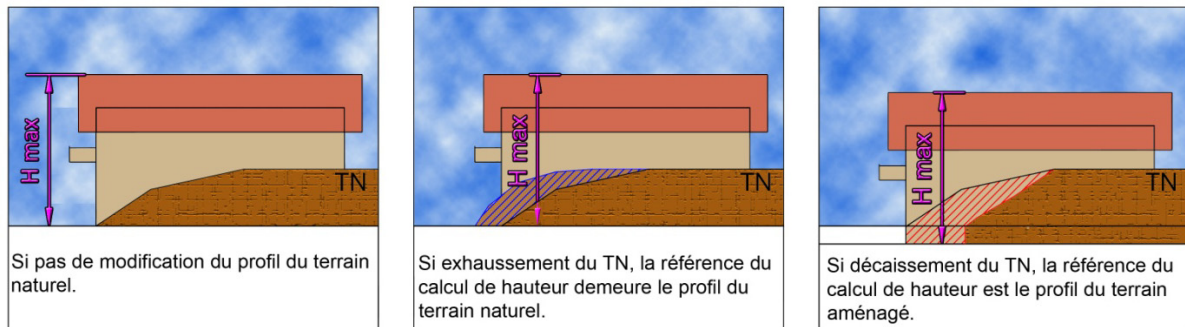
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.





La hauteur des clôtures à l’alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l’absence de trottoir).

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres. Elle est ramenée à 3,5 m en limites séparatives, lorsque la limite séparative correspond à une limite entre une zone IIAU et un autre type de zone.

Dans la zone IIAU du village historique (secteur IIAUa), la hauteur maximale des bâtiments est portée à 11 m.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Emprise au sol des bâtiments

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu’ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l’emprise au sol. Le coefficient d’emprise au sol est l’emprise au sol des constructions divisée par la surface de l’unité foncière.

Le coefficient d’emprise au sol n’est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,40.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 4 m de l’alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l’axe de la voie
2	R.D.138	25 m
4	R.D.306	15 m
4	R.D.311	15 m

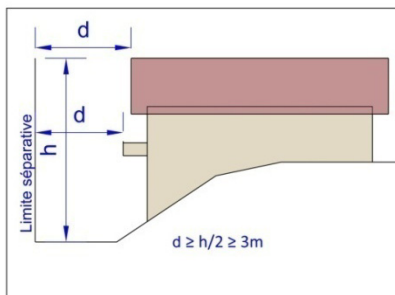
- Pour la R.N.86

Route nationale	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
RN 86	75 m

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales et la R.N.86 :

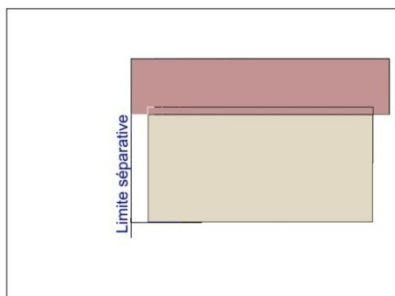
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone IIAU et zone A ou secteur Ap



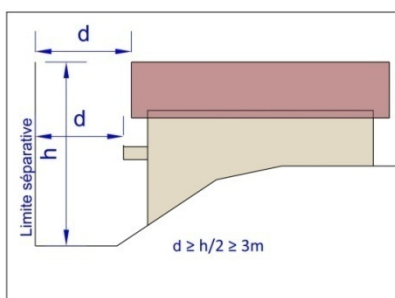
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre zone IIAU et zone urbaine :



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

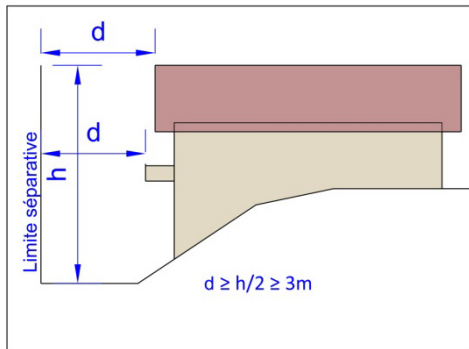
OU



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



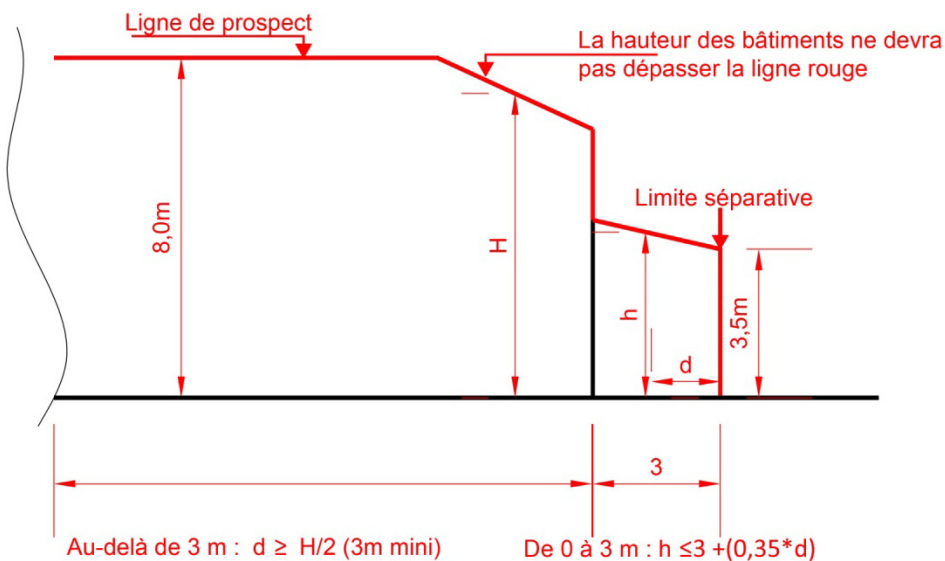
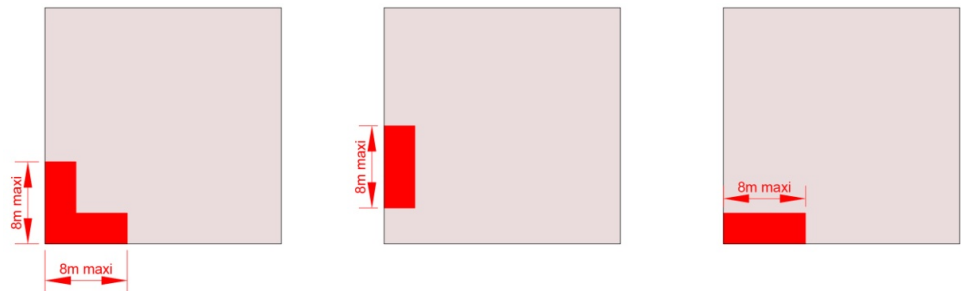
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone IIAU et zone urbaine :



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



Toutefois :

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article IIAU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain.

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées,
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%).

Les toits plats pourront être végétalisés.

- Les terrasses en tropéziennes sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.



Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

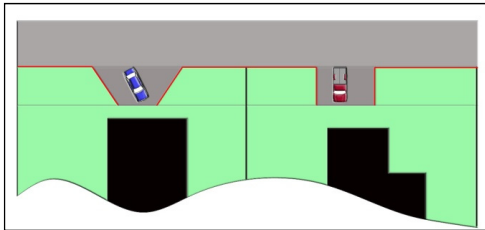
Clôtures

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'un grillage.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum). Sur les parcelles adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article IIAU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter

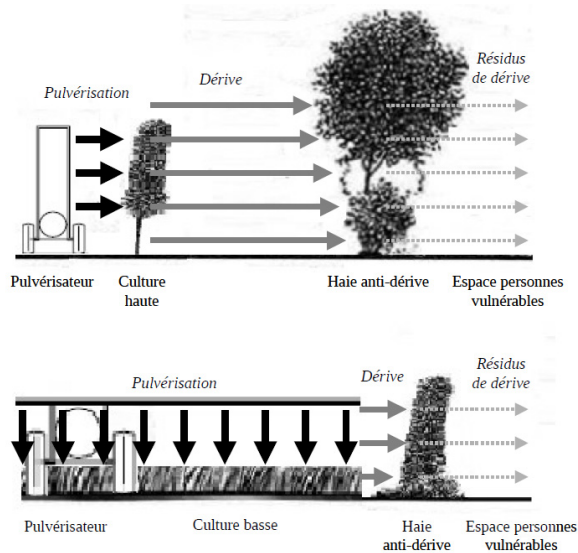


Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites. Les plantations de cyprès devront être limitées.

Article IIAU 7 - Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Et une place en parking commun de surface pour 2 logements.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal et d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

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

Équipement et réseaux

Article IIAU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. La largeur minimale de l'accès carrossable est fixée à 4 m.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IIAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article IIAU 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront avant rejet par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les volumes de rétention seront calculés de la manière suivante :

- au minimum de 100 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.



Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

Pour les voiries, stationnements, espaces et bâtiments communs, les dispositifs de rétention seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les surfaces imperméabilisées sur les terrains d'assiette des logements :

- Soit les dispositifs de rétention seront réalisés à la parcelle,
- Soit le dispositif de rétention propre à l'opération d'aménagement d'ensemble sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales ou partie des eaux pluviales non traitées sur le terrain d'assiette des logements.

Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.

➤ **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



ZONE IAUt

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation principale d'hébergement hôtelier et touristique et d'activités commerciales complémentaires, constructible une fois desservie par le réseau public d'assainissement et après modification du PLU.

Périmètres de protection des captages d'eau potable

L'absence de précision parcellaire des tracés des périmètres de protection d'une partie des captages d'eau potable qui s'appliquent sur le territoire communal n'a pas permis leur report sur les règlements graphiques. Dans ces périmètres de protection, sont appliquées les prescriptions définies dans les arrêtés de DUP qui, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau. La zone IAUt est concernée par :

- le PPE du captage de la Chapelle (réf, ARS ; 735) faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 12 octobre 1977.

Intégration des risques

Des secteurs de la zone IAUt sont soumis à des risques d'inondations (zones AZI)

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article IAUt 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'habitation, sauf exception définie à l'article IAUt 2,
 - De commerce de gros,
 - Industriel,
 - D'entrepôt sauf exception définie à l'article IAUt 2,
- Les installations classées non nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Intégration des risques

Dans les zones inondables AZI seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article IAUt2 dans son paragraphe relatif à l'intégration de ces risques.



Article IAUt 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées une fois la zone desservie par le réseau public d'assainissement, après modification du PLU, dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En outre, sont autorisées aux conditions supplémentaires suivantes :

- les constructions à usage de commerce de détail, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à la moitié de la surface de plancher destinée à l'hébergement hôtelier ou touristique.
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces et de services (intégrées dans le même bâtiment).

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Intégration des risques

Dans les zones inondables AZI sont uniquement autorisés, nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone IAUt :

- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone.
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher au total (surface du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. + 20 m² maximum), sous réserve :
 - que l'extension ne soit pas destinée à l'habitation,
 - que le plancher soit calé à la cote TN+150 (150 cm au dessus de la cote des plus hautes eaux). Dans le cas où l'habitation dispose d'un étage refuge, l'extension pourra se faire au niveau du plancher existant.

Article IAUt 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article IAUt 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Hauteurs des bâtiments

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,0 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne d'une hauteur supérieure.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Catégorie	Route	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
RN	RN 86	75 m

Toutefois

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article IAUt 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

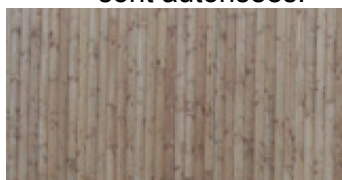
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Traitement des façades

- L'ensemble bâti doit former une unité d'ensemble architectural. Les locaux techniques ou annexes des constructions ne doivent pas se distinguer dans la composition des façades. Ils doivent être intégrés au bâtiment.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois) et l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement sont interdits.
- Les façades arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné. Dans ce cas, les matériaux présenteront de préférence un aspect « brut » (béton, pierre...).
- Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.



Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Les toitures

- les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissant sont interdites.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage vert. Le grillage sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne, ainsi qu'un mur bahut support du grillage, en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les clôtures seront doublées de haies composées d'arbres et d'arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.
- Sur les parcelles adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.

Article IAUt 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil. Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites. Les plantations de cyprès devront être limitées.

Article IAUt 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

Pour les hôtels :

- 1 place par chambre.

Pour les restaurants :

- 1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel

- En plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

Équipement et réseaux

Article IAUt 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. La largeur minimale de l'accès carrossable est fixée à 4 m.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.



Article IAUt 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront avant rejet par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les volumes de rétention seront calculés de la manière suivante :

- au minimum de 100 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

Pour les voiries, stationnements, espaces et bâtiments communs, les dispositifs de rétention seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les surfaces imperméabilisées sur les terrains d'assiette des logements :

- Soit les dispositifs de rétention seront réalisés à la parcelle,
- Soit le dispositif de rétention propre à l'opération d'aménagement d'ensemble sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales ou partie des eaux pluviales non traitées sur le terrain d'assiette des logements.

Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.

➤ **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

Rappel du rapport de présentation : les zones agricoles sont dites "zones A". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue le secteur Ap, où pour des raisons de protection du paysage et des espaces de pure production agricole, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception, sous conditions :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes,
- de la création d'annexes aux habitations,
- des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue également Les secteurs Ae1, Ae2 et Ae3, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant à des activités non agricoles implantées en zone A et pour lesquelles, le cas échéant, des conditions d'aménagement et/ou d'extension des bâtiments et installations liés à ces activités ont été définies.

Des secteurs de la zone agricole sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Des secteurs de la zone agricole sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Intégration des risques

Des secteurs de la zone agricole sont soumis :

- à des aléas de feux forêt faibles à très élevés,
- à un aléa moyen d'effondrement localisé,
- à un risque de débordement des vallats et ruisseaux,
- à des risques d'inondations (Plan des surfaces submersibles "Rhône" et zones AZI),
- aux zones inondables du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (PSS).
- aux d'aléas de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.
- à un aléa fort à moyen de glissement de terrain,
- à un aléa faible de glissement de terrain. Dans ce secteur, outre l'information du pétitionnaire, il n'est pas défini de règle d'urbanisme particulière liée à la prise en compte de ce risque,
-

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).



Périmètres de protection des captages d'eau potable

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable qui occupent une partie de la commune, sont appliquées les prescriptions définies dans les arrêtés de DUP, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau. La zone N est concernée par :

- les périmètres de protection immédiate (PPI, rapprochée (PPR) et éloignée (PPE) du Puits de Moulas (réf, ARS : 574) faisant l'objet d'une DUP du 17 octobre 1997 ;
- le PPE de la source des Célettes (réf. ARS : 795) faisant l'objet d'une DUP du 22 septembre 1986 ;
- le PPE du captage de la Chapelle (réf, ARS ; 735) faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 12 octobre 1977.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone A

Les constructions à usage :

- d'exploitation forestière,
- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article A2),
- de commerce et d'activités de service,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Secteur Ap

Les constructions à usage :

- agricole, (sauf exceptions définies à l'article A2),
- d'exploitation forestière,
- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article A2),
- de commerce et d'activités de service,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Toute construction, assèchement, affouillement, exhaussement et artificialisation des sols ou toutes autres interventions pouvant provoquer un changement de la nature du sol (apport de matériaux, etc.) et une imperméabilisation du sol (création d'une dalle, etc.) qui ne relève d'aménagement ou d'extensions autorisées sous conditions à l'article A2, dans son paragraphe relatif au secteur Ap.



Secteur Ae1

Les constructions à usage :

- d'exploitation forestière,
- d'habitation, sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ae1,
- d'artisanat et commerce de détail, sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ae1,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ae1,
- de restauration,
- de commerce de gros,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de cinéma,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles, (sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ae1),
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public, (sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ae1),
- industriel, d'entrepôt, de bureau,
- de centre de congrès et d'exposition, (sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ae1).

Secteurs Ae2, Ae3

Les constructions à usage :

- d'exploitation forestière,
- d'habitation, sauf exceptions définies à l'article A2 pour les secteurs Ae2 et Ae3,
- d'artisanat et commerce de détail sauf exceptions définies à l'article A2, pour les secteurs Ae2 et Ae3,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf exceptions définies à l'article A2, pour les secteurs Ae2 et Ae3,
- de restauration,
- de commerce de gros,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de cinéma,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- industriel,
- de centre de congrès et d'exposition.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans une bande de 10 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, toute construction, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans les bandes comprises entre 10 m et 20 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, dans les zones inondables AZI seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article A2 dans son paragraphe relatif à l'intégration de ces risques.

Dans les zones inondables définies dans le Plan des Surfaces Submersibles "Rhône", s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone A, les dispositions du décret ministériel du 6 août 1982 et de ses annexes.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Dans les zones d'effondrement localisé, toute construction nouvelle est interdite.

Dans les zones classées en risques fort à moyen de glissement de terrain, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2, dans son paragraphe traitant du risque de glissement de terrain.

Article A 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone A

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Les constructions doivent s'implanter à 50 m au plus du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation du terrain. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 180 m² de surface de plancher.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières,
- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.
- Les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Sont également autorisés, en zone A et dans les secteurs Ae1, Ae2, Ae3

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),
- Sauf dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN86 (où elles sont interdites en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)) Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).



Sont autorisés en Secteur Ap

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les édifices et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricoles (borne d'irrigation, station de pompage, station de lavage des outils et engins agricoles touchés par les produits phytosanitaires...),
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Sont également autorisés :

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Sont autorisés en Secteur Ae1, outre les habitations et leurs annexes, autorisées dans les conditions définies plus haut.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).
- L'aménagement sans extension des constructions existantes à usage :
 - d'artisanat, de commerce et activités de service,
 - d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le changement de destination des constructions est interdit.



Sont autorisés en Secteur Ae2 et Ae3, outre les habitations et leurs annexes, autorisées dans les conditions définies plus haut

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).
- L'aménagement et l'extension à des constructions existantes à usage :
 - de commerce et activités de service d'autres équipements recevant du public
 - d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire de la surface à la date d'approbation du P.L.U.

Le changement de destination des constructions est interdit.

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans les zones inondables définies dans le Plan des Surfaces Submersibles "Rhône", s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone A, les dispositions du décret ministériel du 6 août 1982 et de ses annexes.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques :

- Les bâtiments agricoles sont autorisés jusqu'à 600 m² d'emprise au sol (zone A uniquement et non en secteur Ap),
- L'extension modérée des constructions existantes, dans la limite néanmoins, des règles d'extension définies dans la zone agricole. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone A ou du secteur Ap) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires."

Dans les secteurs exposés à des aléas forts à moyen de glissement de terrain et à condition que cela à n'augmentent pas la vulnérabilité, seules sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
 - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).
- L'extension des constructions à usage agricole existantes.



Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

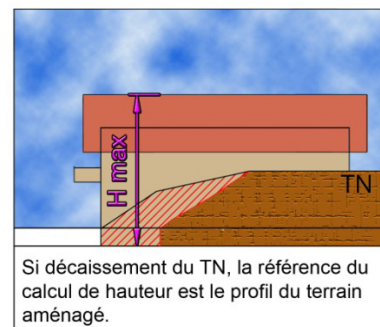
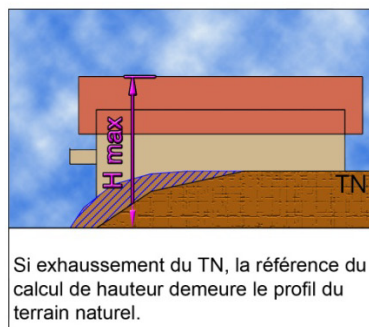
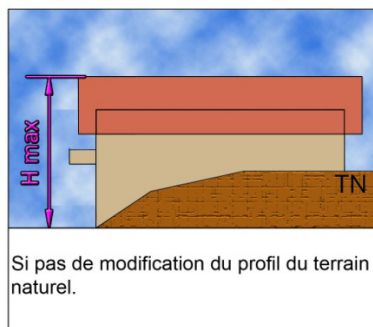
Hauteurs des bâtiments

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,0 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

Hauteur des clôtures non agricoles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.138	25 m
4	R.D.306	15 m
4	R.D.311	15 m

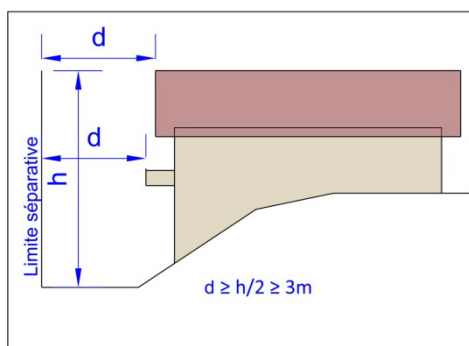
- Pour la R.N.86

Route nationale	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
RN 86	75 m

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales et la R.N.86 :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Constructions à usage d'habitation

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain.

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées,
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%).

Les toits plats pourront être végétalisés.

- Les terrasses en tropéziennes sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

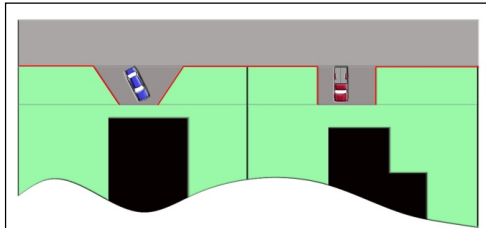
La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'un grillage.



En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum). Sur les parcelles adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 x15 cm. Les murs sont interdits.

Restauration de bâtiments existants en pierres

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche.

Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes doivent être limitées) et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropézienne sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de fenêtre en pierre devront être conservés.

Les nouvelles ouvertures seront interdites, à l'exception de la réouverture d'anciennes fenêtres qui avaient été fermées, dans ce cas les encadrements devront également être constitués en pierre de taille. Toutefois, dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Bâtiments d'exploitation agricoles

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.



Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées devront :
 - Soit être enduites, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
 - Soit présenter un aspect « brut des matériaux » (béton, pierre...).
- Les constructions en bois sont autorisées. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles :



Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Les compositions en façades sont autorisées (bois / façades maçonnées enduites / présentant des matériaux d'aspect brut...).

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 30 % sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%) qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,

Panneaux solaires

- L'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.



Article A 7 - Stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Équipement et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. La largeur minimale de l'accès carrossable est fixée à 4 m.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.



Article A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En-dehors des secteurs desservis par le réseau public, le recours à une adduction d'eau privée est toutefois permis aux conditions ci-après :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum;
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire ...) sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées vers un exutoire naturel.

Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés : Pour les habitations, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

Rappel du rapport de présentation : il s'agit des zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de la zone naturelle sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone naturelle sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Sur une partie de la zone N, une trame spécifique indique un secteur dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées.

On distingue le secteur Npv, correspondant au terrain d'assiette d'un parc de panneaux photovoltaïques.

Intégration des risques

Des secteurs de la zone naturelle sont soumis :

- à des aléas de feux forêt faibles à très élevés,
- à un risque de débordement des vallats et ruisseaux,
- à des risques d'inondations (Plan des surfaces submersibles "Rhône" et zones AZI),
- aux zones inondables du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (PSS).
- aux d'aléas de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.
- à un aléa fort à moyen de glissement de terrain,
- à un aléa faible de glissement de terrain. Dans ce secteur, outre l'information du pétitionnaire, il n'est pas défini de règle d'urbanisme particulière liée à la prise en compte de ce risque,

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Périmètres de protection des captages d'eau potable

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable qui occupent une partie de la commune, sont appliquées les prescriptions définies dans les arrêtés de DUP, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau. La zone A est concernée par :

- les périmètres de protection immédiate (PPI, rapprochée (PPR) et éloignée (PPE) du Puits de Moulas (réf, ARS : 574) faisant l'objet d'une DUP du 17 octobre 1997 ;
- le PPE de la source des Célettes (réf. ARS : 795) faisant l'objet d'une DUP du 22 septembre 1986 ;
- le PPE du captage de la Chapelle (réf, ARS ; 735) faisant l'objet d'un rapport hydrogéologique du 12 octobre 1977.



Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone N

Les constructions à usage :

- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article N2),
- de commerce et d'activités de service,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur de la zone N où l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées :

- d'exploitation agricole,
- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article N2),
- de commerce et d'activités de service,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Secteur Npv

Seuls sont autorisés :

- les constructions, ouvrages et aménagements à vocation d'équipement collectif liés et nécessaires à la production d'électricité par panneaux photovoltaïque,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans une bande de 10 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, toute construction, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans les bandes comprises entre 10 m et 20 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, dans les zones inondables AZI seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N2 dans son paragraphe relatif à l'intégration de ces risques.

Dans les zones inondables définies dans le Plan des surfaces submersibles "Rhône", s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone N, les dispositions du décret ministériel du 6 août 1982 et de ses annexes.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Dans les zones classées en risques fort à moyen de glissement de terrain, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article N2, dans son paragraphe traitant du risque de glissement de terrain.

Article N 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- à l'exception des habitations (qui sont interdites), les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole ou naturel.
- les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- l'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).



Sont également autorisés :

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m². La surface de plancher totale après extension limitée ne pourra dans tous les cas pas dépasser 180 m².
- Sauf dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN86 (où elles sont interdites en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Sont autorisés dans le secteur de la zone N où l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes.
- Les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur Npv

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes,
- Sont autorisés dans le secteur Npv, les constructions, ouvrages et aménagements à vocation d'équipement collectif liés et nécessaires à la production d'électricité par panneaux photovoltaïque,

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.



Dans les zones inondables définies dans le Plan des surfaces submersibles "Rhône", s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone N, les dispositions du décret ministériel du 6 août 1982 et de ses annexes.

Dans l'ensemble des zones de risques listées ci-après sont uniquement autorisés, nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle :

- sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone.
 - les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

➤ **Ainsi que :**

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation (zones AZI) et dans une bande comprise entre 10 m et 20 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher au total (surface du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. + 20 m² maximum), sous réserve :
 - que l'extension ne soit pas destinée à l'habitation,
 - que le plancher soit calé à la cote TN+150 (150 cm au dessus de la cote des plus hautes eaux). Dans le cas où l'habitation dispose d'un étage refuge, l'extension pourra se faire au niveau du plancher existant.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques :

- l'extension modérée des constructions existantes, dans la limite néanmoins, des règles d'extension définies dans la zone naturelle. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone N) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires."

Dans les secteurs exposés à des aléas forts à moyen de glissement de terrain et à condition que cela à n'augmentent pas la vulnérabilité, seules sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 180 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
 - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).
- L'extension des constructions à usage agricole existantes.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

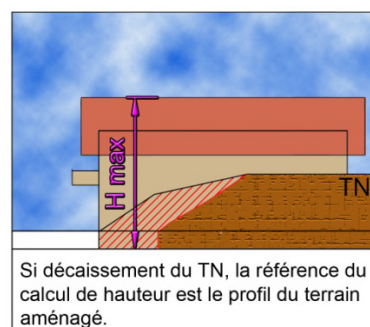
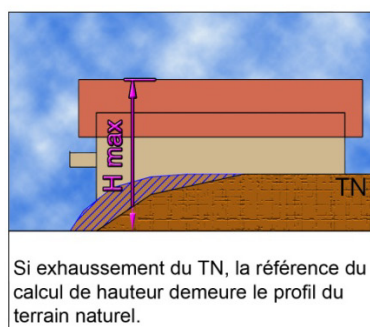
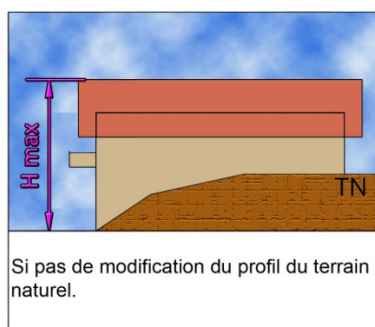
Hauteurs des bâtiments

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,0 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

Hauteur des clôtures non agricoles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Secteur de la zone N où l'ouverture et l'exploitation de carrières est autorisée

Non réglementé.



Secteur Npv

La hauteur maximale des pieds supports des panneaux photovoltaïques est fixée à 3 mètres. La hauteur maximale des bâtiments annexes liés et nécessaires au parc photovoltaïque est fixée à 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux chemins ouverts à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.138	25 m
4	R.D.306	15 m
4	R.D.311	15 m

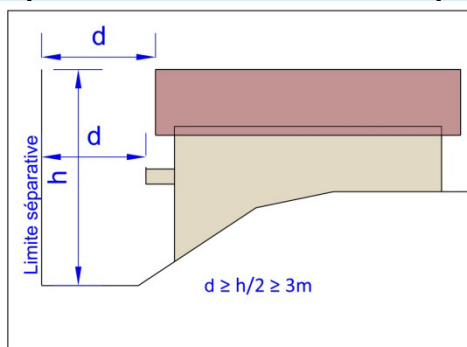
- Pour la R.N.86

Route nationale	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
RN 86	75 m

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales et la R.N.86 :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

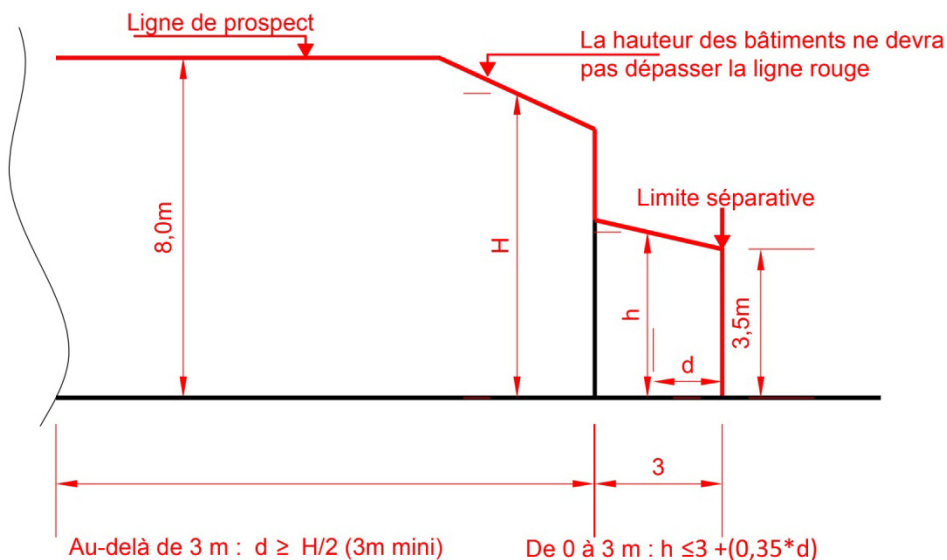
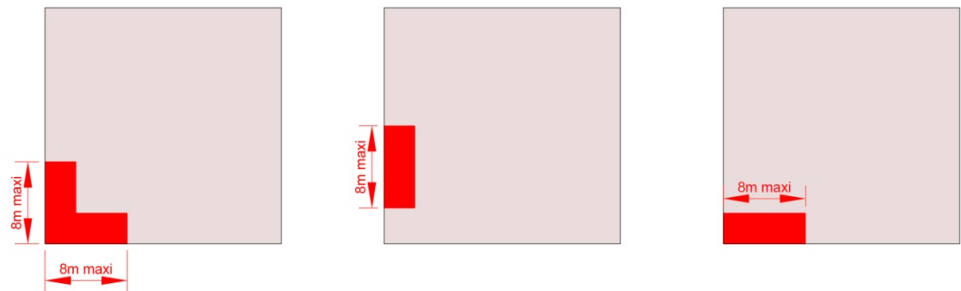


La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- **Pour les bâtiments à usage d'habitation :**
 - Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueur cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Npv :
Non réglementé.



Constructions à usage d'habitation

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées,
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%).

Les toits plats pourront être végétalisés.

- Les terrasses en tropézienne sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

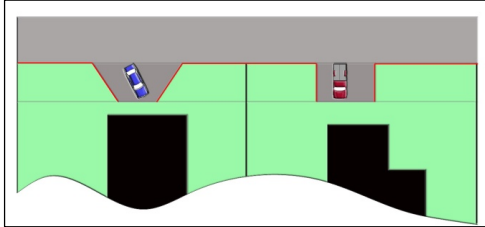
La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'un grillage.



En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum). Sur les parcelles adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres.



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 x15 cm. Les murs sont interdits.

Restauration de bâtiments existants en pierres

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche.

Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes doivent être limitées) et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropéziennes sont autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc. Les encadrements de fenêtre en pierre devront être conservés.

Les nouvelles ouvertures seront interdites, à l'exception de la réouverture d'anciennes fenêtres qui avaient été fermées, dans ce cas les encadrements devront également être constitués en pierre de taille. Toutefois, dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.

Article N 7 - Stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Équipement et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. La largeur minimale de l'accès carrossable est fixée à 4 m.



Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur. L'accord pourra être refusé pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En-dehors des secteurs desservis par le réseau public, le recours à une adduction d'eau privée est toutefois permis aux conditions ci-après :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum;
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire ...) sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées vers un exutoire naturel.

Les noues (dans le cadre du traitement des eaux pluviales) devront présenter une pente minimale de 0,5%.



➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

LES DEFINITIONS RETENUES

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de



la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

LES PRECISIONS UTILES POUR L'EMPLOI DES DEFINITIONS

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.



2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative :

- seule une construction autorisée est considérée existante.
- Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire,
- soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.



2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal). La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.



Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

