

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE FON- OUTRE-GARDON

Département du Gard (30)

REGLEMENT

4.1

Partie écrite



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com



Approbation du POS : DCM du 5 février 1990

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 26 avril 2011

Approbation du PLU : DCM du

Vu pour être annexé à la délibération

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

SOMMAIRE

Sommaire	3
TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ	5
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
Dispositions applicables à la zone UA.....	10
Dispositions applicables à la zone UD	19
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	31
Dispositions applicables à la zone 1AU	32
Dispositions applicables à la zone 2AU	35
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	43
Dispositions applicables à la zone A	44
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	52
Dispositions applicables à la zone N	53
ANNEXE 1 : LEXIQUE	59
ANNEXE 2 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER.....	67

**TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
DE DANGER AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE
TRANSPORT DE GAZ**

La commune de Fons est traversée par l'ouvrage de transport de gaz haute pression exploité par GRTgaz « **ANTENNE D'ALES** », sur les zones urbaines UD, les zones agricoles A et Ap et les zones naturelles N.

Elle est également impactée par les zones de danger et les SUP de l'ouvrage « **ALIMENTATION SAINT BAUZELY DP** » et uniquement par les zones de dangers de l'installation annexe « **POSTE SAINT BAUZELY DP** ».

Ces ouvrages font l'objet de Déclarations d'Utilité Publique, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont annexées au PLU.

Outre l'institution de ces SUP, les canalisations présentent des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de danger (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Les études de danger définissent **trois types de zones** (fixées par l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels des installations classées soumises à autorisation) :

Canalisations	Diamètre nominal	Pression maximale de service	Distance de la zone de dangers		
			Effets Létaux Significatifs (ELS) Zone de dangers très graves	Premiers Effets Létaux (PEL) Zone de dangers graves	Effets Irréversibles (IRE) Zone de dangers significatifs
ANTENNE D'ALES	200	67,7 bars	40m	60m	75m
ALIMENTATION SAINT BAUZELY DP	50	58,1 bars	10m	15m	20m
Poste					
POSTE SAINT BAUZELY DP			35m		

Les zones de danger sont représentées par une trame spécifique sur le règlement graphique du PLU. Elles concernent les zones urbaines UD, la zone à urbaniser 2AU, les zones agricoles A et Ap et les zones naturelles N.

Les zones de danger des ouvrages « ALIMENTATION SAINT BAUZELY DP » et « POSTE SAINT BAUZELY DP » sont comprises dans les zones PEL de l'ouvrage « ANTENNE D'ALES »

Dans ces zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques auxquelles le lecteur se reportera en sus du règlement de la zone. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS GRAVES ET TRES GRAVE : PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL) ET EFFETS

LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)

Sont interdits sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel, la construction ou l'extension des :

- Etablissements recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Immeubles de Grande Hauteur,
- Installations Nucléaires de Base.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS SIGNIFICATIFS : EFFETS IRREVERSIBLES (IRE)

A une distance inférieure ou égale à la distance des Effets Irréversibles (IRE) des ouvrages, tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, dès le stade d'avant-projet sommaire, doit être consulté par :

**GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée – Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires
33 rue Pétrequin – BP6407
69413 Lyon Cedex 06**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CANALISATIONS DE DIAMETRE EGAL OU INFERIEUR AU DIAMETRE NOMINAL 150 :

- **La distance des Effets Létaux Significatifs (ELS) est étendue à celle des Premiers Effets Létaux (PEL) ;**
- **La distance des Premiers Effets Létaux (PEL) est étendue à celle des Effets Irréversibles (IRE).**

RAPPELS

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Les ouvrages sont assujettis à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées.

Le Maître d'ouvrage du projet doit tenir compte dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur ces derniers.

Pour rappel, le code de l'Environnement impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le « Guide Unique des réseaux » ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT) ;
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés comme concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et de services très dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Le corps de règles retenu pour cette zone ne vise pas à transformer ou remodeler le tissu urbain actuel, il doit permettre son évolution en fonction des caractères architecturaux dominants qu'il convient de préserver.

La zone UA est concernée pour tout ou partie par :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.4 du PLU)
- le risque de ruissellement pluvial défini dans le Zonage d'Assainissement Pluvial (cf. pièce annexe 5.2.5 du PLU)

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat qui ne respectent pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et les extensions de celles existantes ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à un régime d'autorisation ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Dans les zones inondables par ruissellement (zone 1a d'axe d'écoulement) reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les constructions temporaires (cabanon, abri, piscine hors sol, etc...)
- les remblais
- les dépôts de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions non interdites à l'article UA1 sont admises sous réserve que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à un régime de déclaration et d'enregistrement sont admises sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont admises sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- la reconstruction à l'identique est admise après sinistre des constructions régulièrement édifiées sous réserve qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumise à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales

Les règles énoncées ci-après ne s'appliquent pas dans la zone 1c, zone de ruissellement – zone d'exception (centre urbain dense) reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).

Dans le cadre d'une nouvelle construction (hors opération d'aménagement d'ensemble) :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :**Si le projet est raccordable à une infrastructure pluviale :**

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 120 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
- Débit de fuite superficiel :
 - pour une surface inférieure ou égale à 0,67 hectare : 10 l/s
 - pour une surface supérieure à 0,67 hectare : 15 l/s x S_{projet}

Si le projet n'est pas raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 160 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
 - Infiltration totale des ruissellements (minimum débit de fuite fixé à 10 l/s)

Il conviendra également de se référer au « Zonage d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (cf. pièce annexe 5.2.5).

Electricité – téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Toutefois, dans le cas de l'aménagement d'une construction existante ou d'une construction neuve adjacente à une construction existante qui ne permet pas une mise en souterrain de ces réseaux, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par des câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

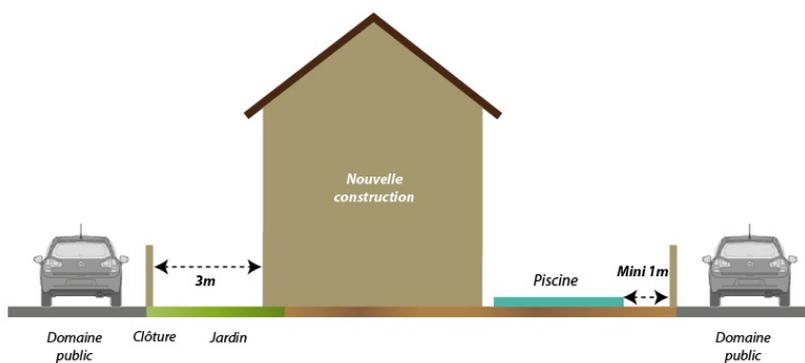
ARTICLE UA 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

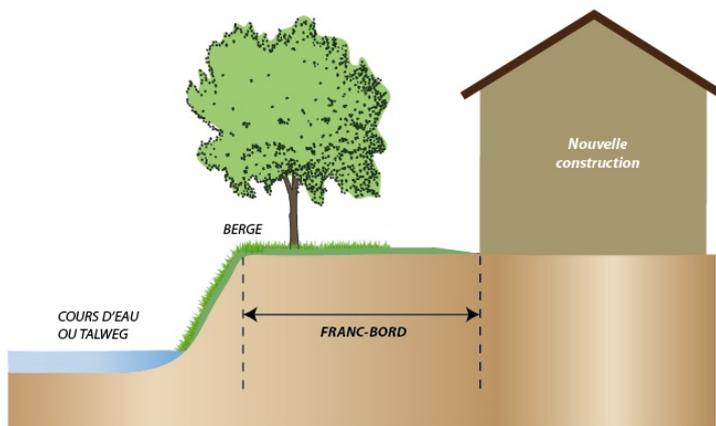
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies**

Les constructions (excepté les piscines) peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

En cas de retrait du domaine public actuel ou projeté, la distance sera de 3 mètres, excepté pour les piscines qui pourront être implantées à 1 mètre.

**Implantation par rapport aux cours d'eau et talwegs**

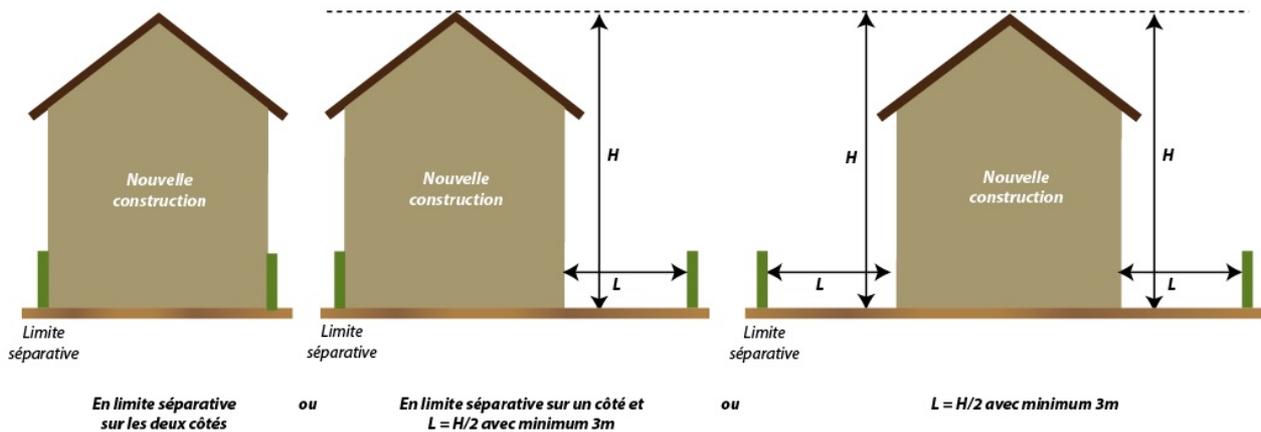
Les constructions ne doivent pas être implantées dans les francs bords (Zone 1a d'axe d'écoulement) délimités au règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).



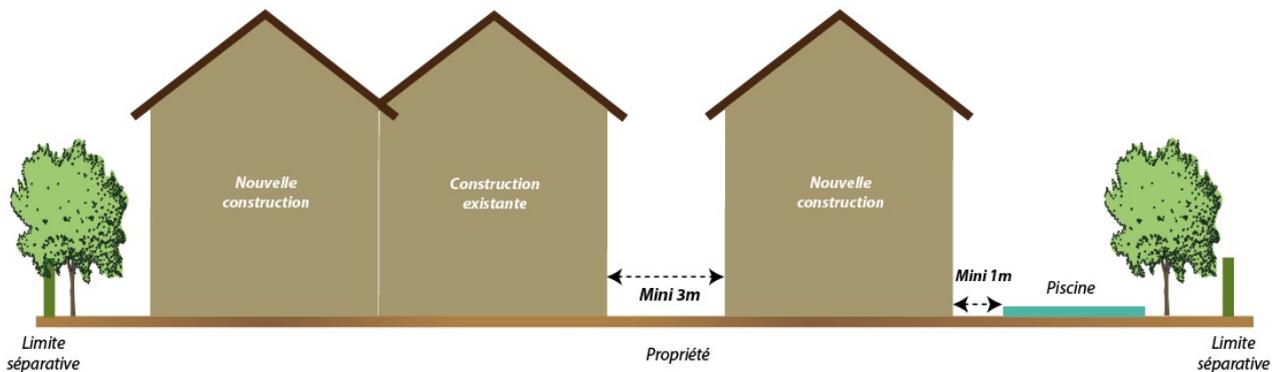
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions (excepté les piscines) ne jouxtent une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq \frac{1}{2} h \geq 3 \text{ m}$).

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

**ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

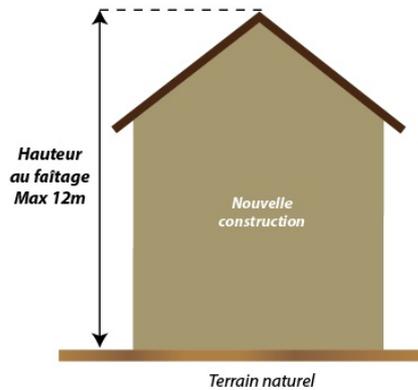
Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance minimale entre ces constructions doit être de 3 mètres excepté pour les piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 90% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.



ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Les toitures

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Cependant, les toitures terrasses sur l'ensemble de la construction sont interdites.

La pente des toitures traditionnelles ne pourra excéder 30%.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal (excepté pour les toitures terrasses et les toits à une pente des constructions à faible volume).

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les capteurs solaires sont autorisés mais doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les éoliennes devront être apposées à la façade de la construction et ne pas dépasser de plus de 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction.

Les percements

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

La couleur et les matériaux

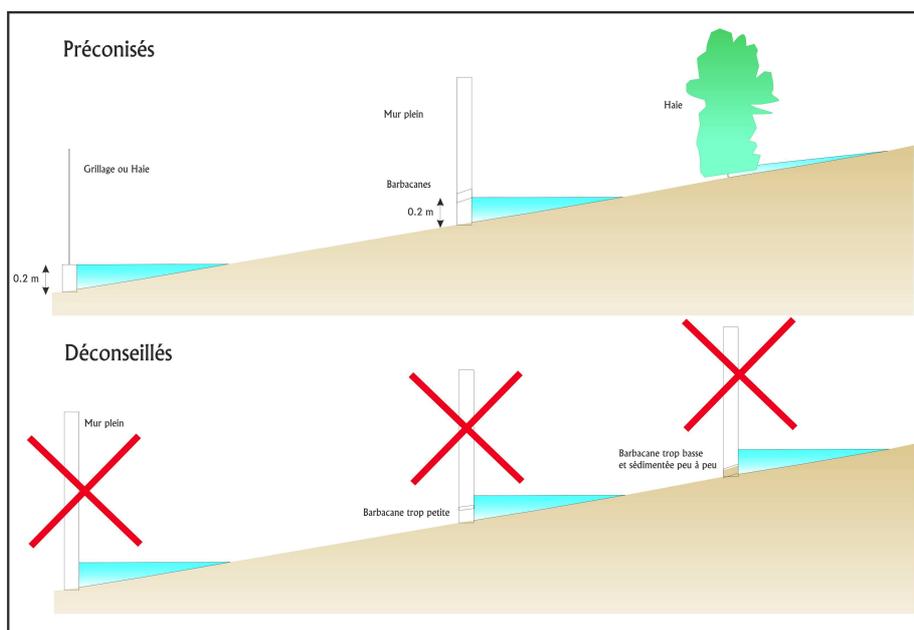
La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple, en règle générale ; les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les clôtures

Elles ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

- en bordure du domaine public, les clôtures devront être :
 - o soit constituées d'un grillage à claire voie à large maille de couleur verte ou d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.
 - o soit constituée d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre ou d'éléments de bois très simple de teinte naturelle transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte. Le mur bahut devra obligatoirement être enduits sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes. Pour les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,20 m, les barbacanes sont obligatoires (cf. schéma ci-après).
- en limites séparatives, les clôtures devront être constituées par un grillage à claire voie à large maille de couleur verte transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.



Principe de conception des clôtures

Restauration du bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux de bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie parfaite avec celles existantes.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades (arches, retombées de génoises, chaînes d'angles, encadrement de baies, bandeaux, sculptures, corniches, etc.) devront être conservés et restaurés en respectant les caractéristiques initiales.

Les immeubles anciens doivent être mis en valeur : pour ce faire, les façades en pierres naturelles apparentes existantes doivent être préservées et non enduites.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement créé ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés est fixé à au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés, et les essences utilisées seront de type méditerranéen. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, créées à l'intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Le chêne de la Victoire repéré sur le règlement graphique est à préserver. Tout abattage est interdit.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des constructions existantes, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation aérée d'habitat et de services où les constructions sont édifiées en ordre discontinu sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- **Le secteur UDa** correspondant aux lotissements des Jasses I et II.
- **Le secteur UDb** correspondant au quartier du Moulinas qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UD est concernée pour tout ou partie par :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.4 du PLU) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.9 du PLU) ;
- le risque de ruissellement pluvial défini dans le Zonage d'Assainissement Pluvial (cf. pièce annexe 5.2.5 du PLU) ;
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur le règlement graphique et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement ;
- le périmètre de 100 mètres autour du cimetière qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.

Les périmètres énoncés ci-dessus ont été reportés sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat qui ne respectent pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et les extensions de celles existantes ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à un régime d'autorisation ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;

- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Sont également interdites dans le secteur UDa et UDb :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU).

Dans les zones inondables par ruissellement

Dans les zones 1a d'axe d'écoulement reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les constructions temporaires (cabanon, abri, piscine hors sol, etc...)
- les remblais
- les dépôts de quelque nature que ce soit.

Dans les zones 1b d'accumulation reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les remblais

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre 1 du présent règlement.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :**Sont soumis à autorisation du Maire :**

- les nouvelles constructions destinées à l'habitat,
- l'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- les constructions non interdites à l'article UD1 sont admises sous réserve que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones inondables par ruissellement (zones 1b d'accumulation), les extensions des constructions existantes non interdites à l'article UD1 sont admises dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire, à condition d'être réalisées en une seule fois et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel (point le plus haut sur la future emprise au sol de l'extension).

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à un régime de déclaration et d'enregistrement sont admises sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont admises sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- la reconstruction à l'identique est admise après sinistre des constructions régulièrement édifiées sous réserve qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans la zone UD (excepté dans les secteurs UDa et UDb) sont également autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les nouveaux accès directs sur la RD 907 sont interdits.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Dans la zone UD et le secteur UDa : toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb, en l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

Pour rappel : les réglementations suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif :

- *l'arrêt ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants ;*
- *l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en oeuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».*

Eaux pluviales

Dans le cadre d'une nouvelle construction (hors opération d'aménagement d'ensemble) :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Si le projet est raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 120 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
- Débit de fuite superficiel :
 - o pour une surface inférieure ou égale à 0,67 hectare : 10 l/s
 - o pour une surface supérieure à 0,67 hectare : 15 l/s x S_{projet}

Si le projet n'est pas raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 160 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
 - o Infiltration totale des ruissellements (minimum débit de fuite fixé à 10 l/s)

Il conviendra également de se référer au « Zonage d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (cf. pièce annexe 5.2.5).

Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Toutefois, dans le cas de l'aménagement d'une construction existante ou d'une construction neuve adjacente à une construction existante qui ne permet pas une mise en souterrain de ces réseaux, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par des câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera toléré que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UD5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

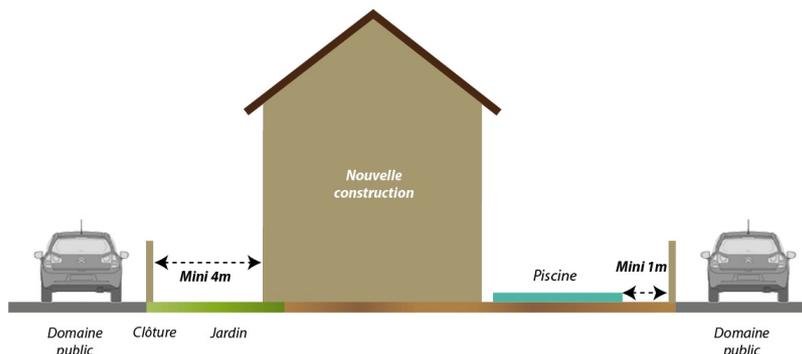
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

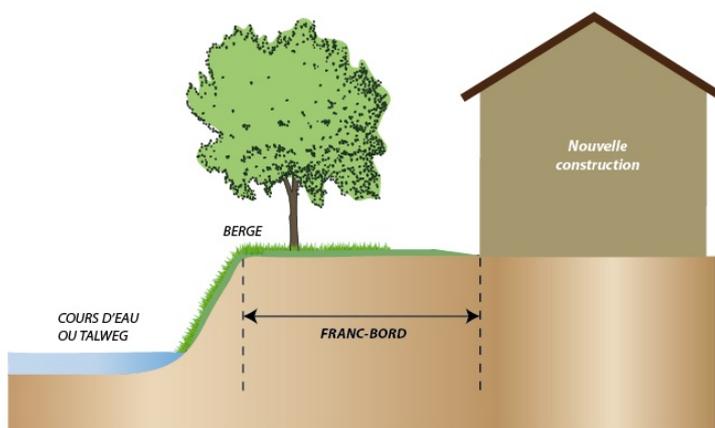
Les constructions (excepté les piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée des voies, excepté dans le secteur UDa où les constructions devront être implantées à une distance de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée des voies y compris pour les voies internes.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.



Implantation par rapport aux cours d'eau et talwegs

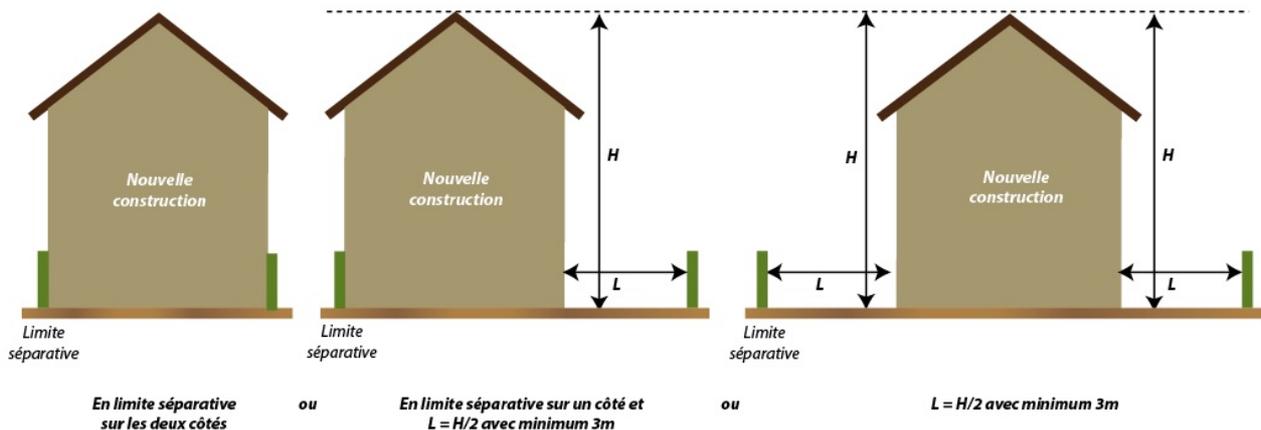
Les constructions ne doivent pas être implantées dans les francs bords (Zone 1a d'axe d'écoulement) délimités au règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).



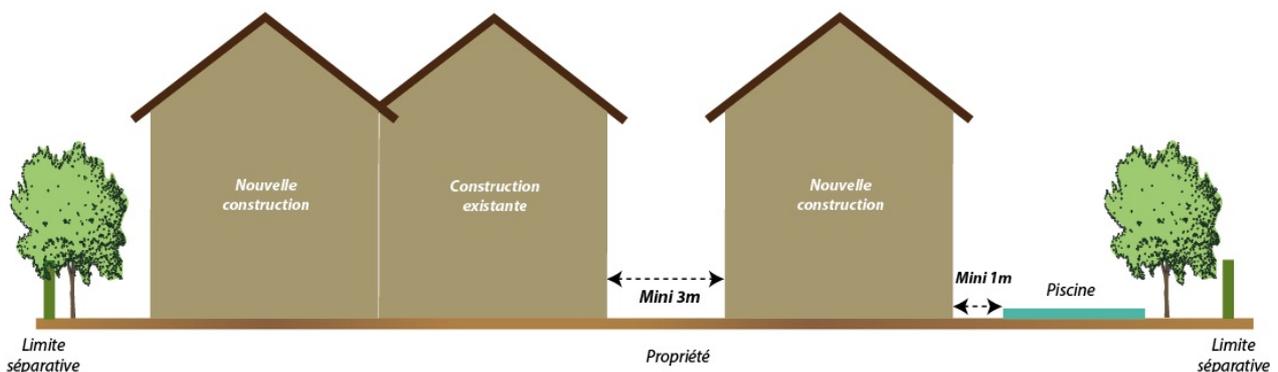
ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions (excepté les piscines) ne jouxtent une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq \frac{1}{2} h \geq 3 \text{ m}$).

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

**ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance minimale entre ces constructions doit être de 3 mètres excepté pour les piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

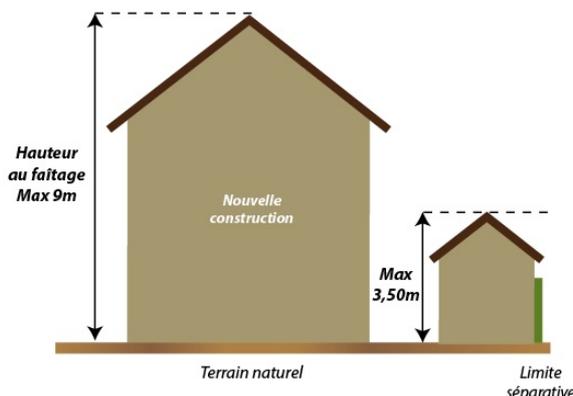
**ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 40% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage excepté pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs où la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au faîtage.



ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les toitures traditionnelles, les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 32%.

Les toitures à une pente supérieure ou inférieure ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les capteurs solaires sont autorisés mais doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les éoliennes devront être apposées à la façade de la construction et ne pas dépasser de plus de 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction.

La couleur et les matériaux

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

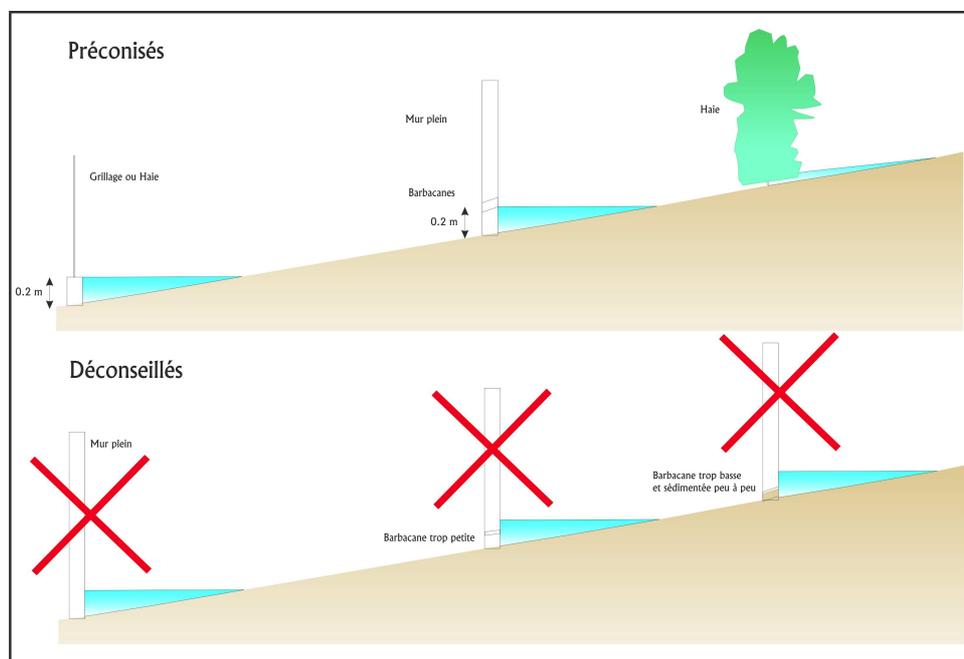
Les clôtures

Elles ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

- en bordure du domaine public, les clôtures devront être :
 - o soit constituées d'un grillage à claire voie à large maille de couleur verte ou d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.
 - o soit constituée d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre ou d'éléments de bois très simple de teinte naturelle transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte. Le mur bahut devra obligatoirement être enduits sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes. Pour les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,20 m, les barbacanes sont obligatoires (cf. schéma ci-après).
- en limites séparatives, les clôtures devront être constituées par un grillage à claire voie à large maille de couleur verte transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.

Dans les zones inondables par ruissellement (zones 1b d'accumulation), les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : celles-ci devront être constituées d'un simple grillage à claire voie à large maille de couleur verte.

Dans le secteur UDa : les clôtures situées en limite de la zone agricole (A) devront être constituées d'un grillage à claire voie à large maille de couleur verte, doublé d'une haie vive afin d'assurer la transparence hydraulique.



Principe de conception des clôtures

Annexes

Les bâtiments annexes (local piscine, abri de jardin, garage...) seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Dans la zone UD et le secteur UDb :

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement créé ;
- **pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux** : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** :
 - o hôtels : 1 place de stationnement par chambre créée ;
 - o restaurants : 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant créée ;
- **pour les constructions destinées à l'artisanat** : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Dans le secteur UDa : dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le stationnement s'effectuera en partie de façon non close et directement accessible depuis la voirie.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** (hors logements locatifs sociaux) : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher créée. En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera au minimum réalisé sur la voirie de l'opération une place supplémentaire par tranche de 4 à 5 logements créés.
Pour les logements locatifs sociaux, il sera réalisé 1 place de stationnement par logement créé.
- **Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics** : 1 place de stationnement pour deux lits créés.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb :**

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés est fixé à au moins 40% de la superficie du terrain d'assiette. Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, pour lesquelles aucune règle n'est fixée.
- dans les périmètres faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour lesquels cette part est fixée à 20% de la superficie du périmètre de ces OAP.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés, et les essences utilisées seront de type méditerranéen. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, créées à l'intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

L'alignement de platanes repéré sur le règlement graphique est à préserver. Tout abattage est interdit.

Dans le secteur UDa :

Les arbres existants seront préservés.

Les essences utilisées seront de type méditerranéen.

ARTICLE UD14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat, située au lieu-dit Les Ventadous.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à révision du PLU, à la réalisation des équipements nécessaires (réseaux, voiries...) et à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone.

La zone 1AU est concernée pour tout ou partie par :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.4 du PLU)
- le risque de ruissellement pluvial défini dans le Zonage d'Assainissement Pluvial (cf. pièce annexe 5.2.5 du PLU)

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Dans les zones inondables par ruissellement (zone 1a d'axe d'écoulement) reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les constructions temporaires (cabanon, abri, piscine hors sol, etc...)

- les remblais
- les dépôts de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes devront être respectées pour ouvrir la zone à l'urbanisation :

- réaliser une modification ou une révision du PLU ;
- réaliser les équipements nécessaires (réseaux, voiries...);
- réaliser une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone ;
- respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU).
- réaliser 20% de Logements Locatifs Sociaux.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat immédiatement urbanisable située au lieu-dit Les Cabasses. Elle devra faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sur sa totalité.

La zone 2AU est concernée pour tout ou partie par :

- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU)
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.9 du PLU).
- le risque retrait gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.4 du PLU)
- le risque de ruissellement pluvial défini dans le Zonage d'Assainissement Pluvial (cf. pièce annexe 5.2.5 du PLU)
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur le règlement graphique et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;

- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol ;

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU).

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les nouvelles constructions non interdites à l'article 2AU1 sont autorisées sous conditions (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 2AU ;
- que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- de réaliser 20% de Logements Locatifs Sociaux ;
- que les déblais/remblais soient nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- que les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles soient justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre 1 du présent règlement.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès directs individuels sont interdits sur la rue du 19 mars 1962.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

En l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

Pour rappel : les réglementations suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif :

- *l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants ;*
- *l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en oeuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».*

Eaux pluviales

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Si le projet est raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 120 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
- Débit de fuite superficiel :
 - pour une surface inférieure ou égale à 0,67 hectare : 10 l/s
 - pour une surface supérieure à 0,67 hectare : 15 l/s x S_{projet}

Si le projet n'est pas raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 160 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet
 - Infiltration totale des ruissellements (minimum débit de fuite fixé à 10 l/s)

Il conviendra également de se référer au « Zonage d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (cf. pièce annexe 5.2.5).

Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus dans les travaux d'aménagement de la voirie ou d'enfouissement des réseaux.

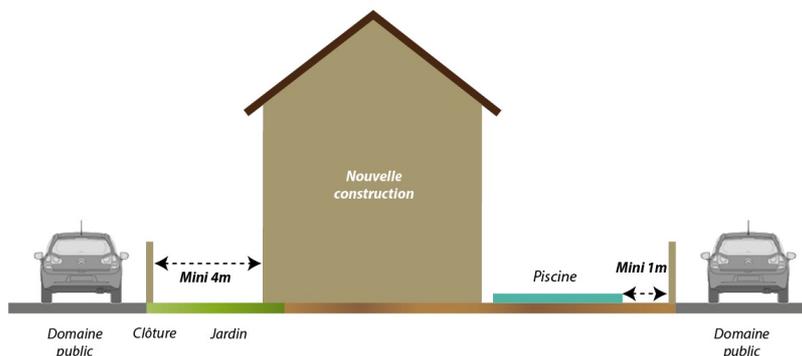
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport aux voies

Les constructions (excepté les piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée des voies, y compris pour les voies internes.

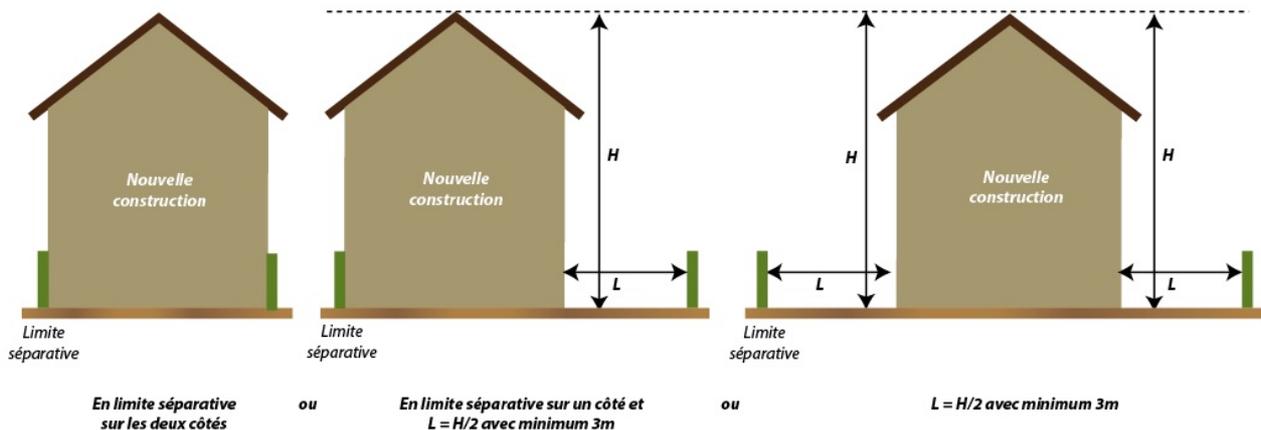
Les piscines pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.



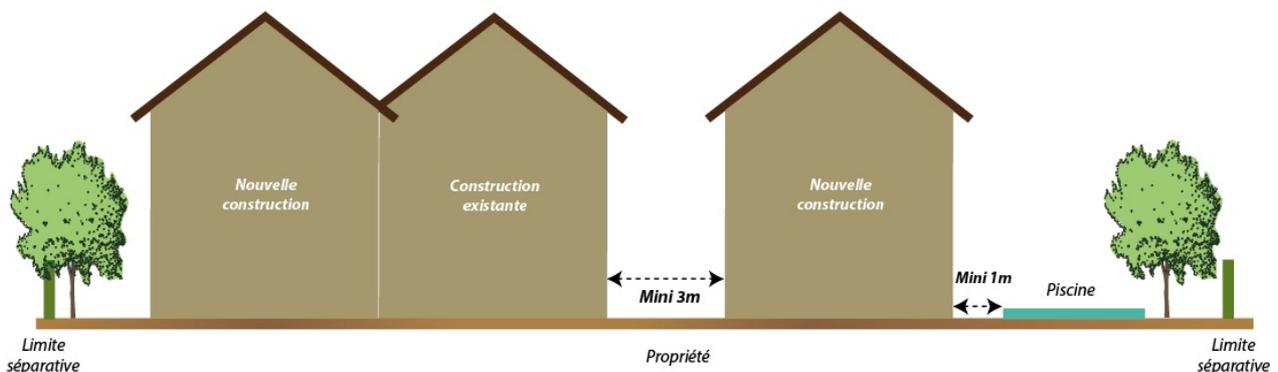
ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que les constructions (excepté les piscines) jouxtent une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq \frac{1}{2} h \geq 3 \text{ m}$).

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

**ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance minimale entre ces constructions doit être de 3 mètres excepté pour les piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

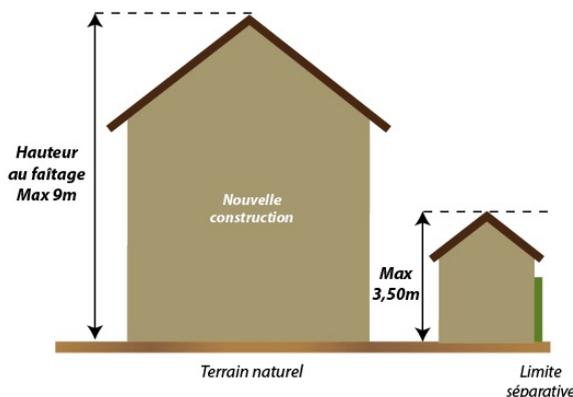
**ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions auront une emprise au sol maximale de 50% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes est fixée à 9 mètres au faîtage.

Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes implantées en limites séparatives, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.



ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les toitures traditionnelles, les couvertures devront être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 32%.

Les toitures à une pente supérieure ou inférieure ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les capteurs solaires sont autorisés mais doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les éoliennes devront être apposées à la façade de la construction et ne pas dépasser de plus de 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction.

La couleur et les matériaux

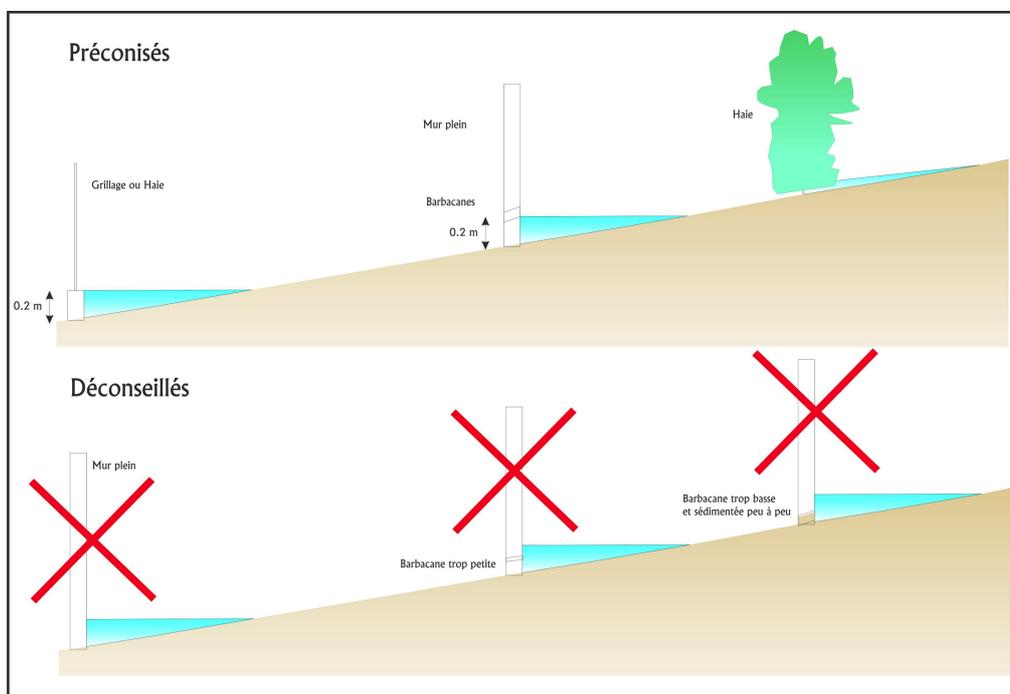
La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

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

Les clôtures

Elles ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

- en bordure du domaine public, les clôtures devront être :
 - soit constituées d'un grillage à claire voie à large maille de couleur verte ou d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.
 - soit constituée d'un mur bahut surmonté d'un grillage, d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre ou d'éléments de bois très simple de teinte naturelle transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte. Le mur bahut devra obligatoirement être enduits sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes. Pour les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,20 m, les barbacanes sont obligatoires (cf. schéma ci-après).
- en limites séparatives, les clôtures devront être constituées par un grillage à claire voie à large maille de couleur verte transparent à l'écoulement des eaux et doublé d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.



Principe de conception des clôtures

Annexes

Les bâtiments annexes (local piscine, abri de jardin, garage...) seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement créé ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés est fixé à au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces plantés. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, créées à l'intérieur de ces espaces seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

ARTICLE 2AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres liées à la richesse du sol. Elle comprend des **secteurs Ap** où toutes les nouvelles constructions sont interdites.

La zone A est concernée pour tout ou partie par :

- le risque retrait gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.4 du PLU) ;
- le risque mouvement de terrain (cf. pièce annexe 5.8 du PLU) ;
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.9 du PLU) ;
- le risque de ruissellement pluvial défini dans le Zonage d'Assainissement Pluvial (cf. pièce annexe 5.2.5 du PLU) ;
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur le règlement graphique et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement ;
- le périmètre de protection éloignée des Forages F4 et F8 du Creux des Fontaines (cf. pièce annexe 5.1 du PLU) ;
- le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées qui ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées à l'habitation, excepté celles définies à l'article A2 ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles définies à l'article A2 ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;

- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article A2 ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol ;
- les piscines.

Dans le secteur Ap, sont également interdites :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées excepté celles définies à l'article A2.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRi (cf. pièce annexe 5.9 du PLU).

Dans les zones inondables par ruissellement (zone 1a d'axe d'écoulement) reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les constructions temporaires (cabanon, abri, piscine hors sol, etc...)
- les remblais
- les dépôts de quelque nature que ce soit.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les constructions non interdites à l'article A1 et citées dans le présent article sont admises sous réserve que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection éloignée des captages F4 et F8 du Creux des Fontaines, qui a été reporté sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter les dispositions réglementaires définies dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 6 novembre 2006 (cf. pièce annexe 5.1 du PLU).

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre 1 du présent règlement.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitat,
- l'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

Dans la zone A (excepté dans le secteur Ap), les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont admises sous condition qu'elles soient situées dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation existant ou créé.

Les constructions destinées à l'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m² et qu'elles soient accolées au bâtiment agricole principal.

- les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation et non nécessaires à l'exploitation agricole sont admises sous condition que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70m² et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 150 m². Ces extensions doivent jouxter la construction existante, être réalisées en une seule fois et ne pas conduire à la création de logement supplémentaire.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les installations classées pour la protection l'environnement sont admises quelque soit le régime sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.

- la reconstruction à l'identique est admise après sinistre des constructions régulièrement édifiées sous réserve qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les élevages sont admis sous condition qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis sous condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et aux installations et constructions nécessaires à des équipements collectifs.
- les éoliennes sous réserve de respecter les règles de recul et de hauteur définies pour les constructions de la zone.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- les extensions des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont admises sous condition qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Ces extensions doivent jouxter le bâtiment principal, être réalisées en une seule fois et ne pas conduire à un changement de destination.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la reconstruction à l'identique est admise après sinistre des constructions régulièrement édifiées sous réserve qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les élevages sont admis sous condition qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD 907, RD7, RD22, RD1 et RD210A.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

- les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration en Mairie (article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaires...) sont soumises à autorisation préfectorale et nécessite l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Tout prélèvement, puits et forage à usage domestique doit être déclaré en Mairie. En outre, le puits et le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il convient de se référer au Règlement Sanitaire Départemental défini par arrêté préfectoral du 15 septembre 1983.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Pour rappel : les réglementations suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif :

- *l'arrêt ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants ;*
- *l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en oeuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».*

Eaux pluviales

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de toiture de 25 l/m² de surface imperméabilisée nouvelles (toitures, serres, parking, voie...)

Il conviendra également de se référer au « Zonage d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (cf. pièce annexe 5.2.5).

ARTICLE A5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

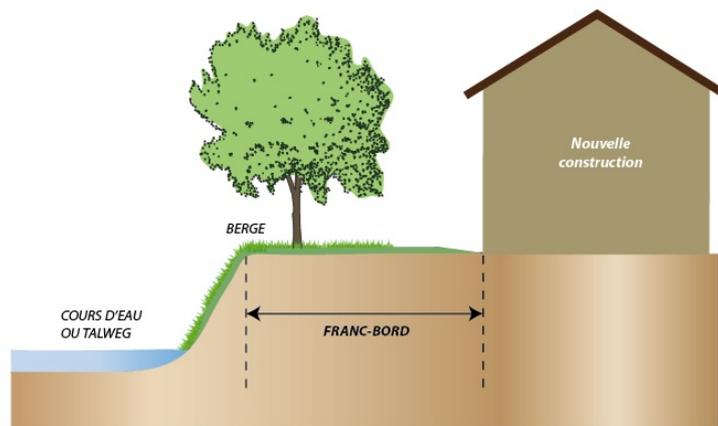
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Implantation par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 907 et de la RD 22 (hors agglomération)
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1, de la RD 7A et de la RD 210A (hors agglomération)
- 7 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies.

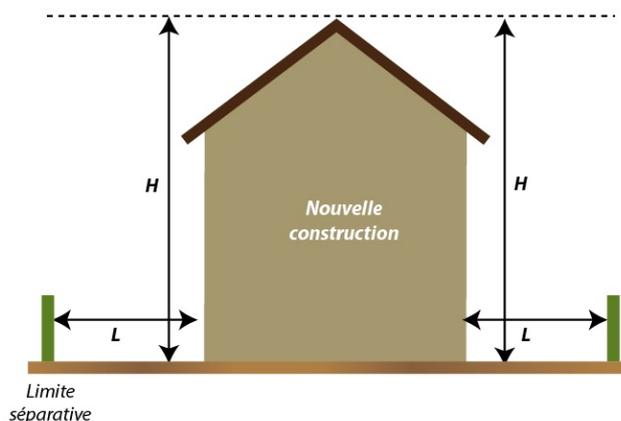
Implantation par rapport aux cours d'eau et talwegs

Les constructions ne doivent pas être implantées dans les francs bords (Zone 1a d'axe d'écoulement) délimités au règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).



ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq \frac{1}{2} h \geq 5 \text{ m}$).



$$L = H/2 \text{ avec minimum } 5\text{m}$$

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

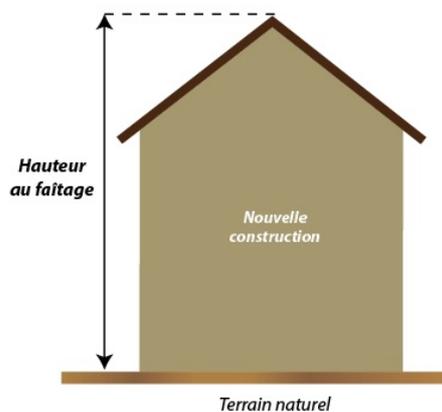
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation.
- 15 mètres au faîtage pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.



ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Les capteurs solaires sont autorisés mais doivent être intégrés dans le volume de la construction existante et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètre et devront être constituées par un grillage à claire voie à large maille de couleur verte transparent à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'alignement de platanes repéré sur le règlement graphique est à préserver. Tout abattage est interdit.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

La zone N est concernée pour tout ou partie par :

- le risque retrait gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.4 du PLU)
- le risque mouvement de terrain (cf. pièce annexe 5.8 du PLU)
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.9 du PLU)
- le risque de ruissellement pluvial défini dans le Zonage d'Assainissement Pluvial (cf. pièce annexe 5.2.5 du PLU)
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur le règlement graphique et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- le périmètre de protection éloignée du champ captant de Prouvessat (cf. pièce annexe 5.1 du PLU)
- le périmètre de protection éloignée des captages F4 et F8 du Creux des Fontaines (cf. pièce annexe 5.1 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à l'habitation excepté celles définies à l'article N2 ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne respectent pas les conditions définies à l'article N2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article N2 ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.
- les piscines.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU).

Dans les zones inondables par ruissellement (zone 1a d'axe d'écoulement) reportées sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- l'extension de constructions existantes ;
- les constructions temporaires (cabanon, abri, piscine hors sol, etc...)
- les remblais
- les dépôts de quelque nature que ce soit.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.9 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Les constructions non interdites à l'article N1 et citées dans le présent article sont admises sous réserve que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection éloignée du champ captant de Prouvessat et des captages F4 et F8 du Creux des Fontaines, reportés sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter les dispositions réglementaires définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) du 6 novembre 2006 et du 21 novembre 2016 (cf. pièce annexe 5.1 du PLU).

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre 1 du présent règlement.

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation sont admises sous condition que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70m² et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 150 m². Ces extensions doivent jouxter la construction existante, être réalisées en une seule fois et ne pas conduire à la création de logement supplémentaire.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la reconstruction à l'identique est admise après sinistre des constructions régulièrement édifiées sous réserve qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre et que la surface de plancher aménagée soit calée à au moins 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis sous condition qu'ils soient strictement aux installations et constructions nécessaires à des équipements collectifs.
- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumise à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD 907 et RD7.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

- les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration en Mairie (article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaires...) sont soumises à autorisation préfectorale et nécessite l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Tout prélèvement, puits et forage à usage domestique doit être déclaré en Mairie. En outre, le puits et le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

Il convient de se référer au Règlement Sanitaire Départemental défini par arrêté préfectoral du 15 septembre 1983.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Pour rappel : les réglementations suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif :

- *l'arrêt ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants ;*
- *l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en oeuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».*

Eaux pluviales

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de toiture de 25 l/m² de surface imperméabilisée nouvelles (toitures, serres, parking, voie...)

Il conviendra également de se référer au « Zonage d'Assainissement Pluvial » joint en annexe du PLU (cf. pièce annexe 5.2.5).

ARTICLE N5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

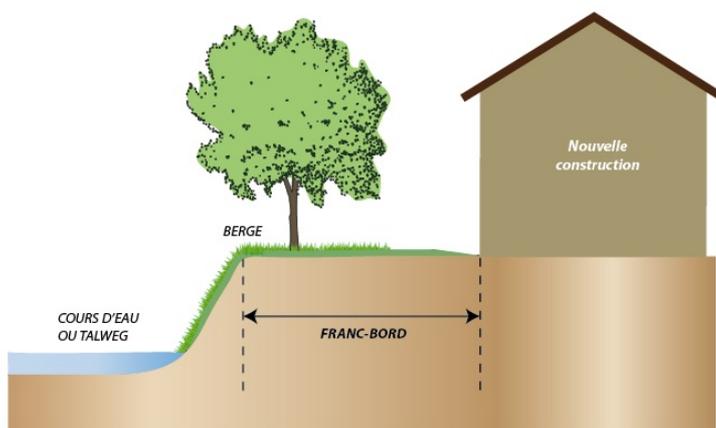
Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 907 (hors agglomération)
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 7A (hors agglomération)
- 7 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies.

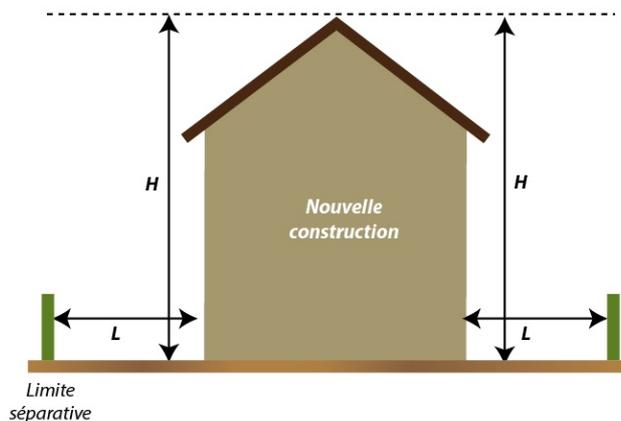
Implantation par rapport aux cours d'eau et talwegs

Les constructions ne doivent pas être implantées dans les francs bords (Zone 1a d'axe d'écoulement) délimités au règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU).



ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq \frac{1}{2} h \geq 5 \text{ m}$).



$$L = H/2 \text{ avec minimum } 5\text{m}$$

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne devra pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

Les capteurs solaires sont autorisés mais doivent être intégrés dans le volume de la construction existante et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètre et devront être constituées par un grillage à claire voie à large maille de couleur verte transparent à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ANNEXE 1 : LEXIQUE

NB : Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois et décrets opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

Construction

Regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.)

Destinations

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,

- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

- commerce alimentaire :
 - o alimentation générale ;
 - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - o caviste ;
 - o produits diététiques ;
 - o primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - o chaussures ;
 - o lingerie ;
 - o sports ;
 - o prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - o brocante ;
 - o gros et petit électroménager ;
 - o gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - o quincaillerie ;
 - o tissus ;
 - o vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - o concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - o station essence ;
- loisirs :
 - o sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - o musique ;

- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...)

Constructions et installations nécessaires aux équipements publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (logements, hébergement)

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emprise au sol

D'après l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « *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* ».

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Franc-bord

Le franc-bord est le terrain plat laissé libre entre le bord d'un cours d'eau (talwegs) et une construction.

Hauteur

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur),
- accès aux toitures terrasses.

Hauteur au faitage

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le Code de l'Environnement définit les ICPE comme « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique* ».

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6, 7 et 8 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Surface de plancher

D'après l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme , « *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Talweg

Ligne de collecte des eaux.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

ANNEXE 2 : ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » (article L151-19 du code de l'urbanisme).

Deux éléments ont été repérés lors du diagnostic et sont à préserver :

- **l'alignement ancien de platanes** qui bordent la RD907 et la sépare de la rivière de Teulon ;
- **le « chêne de la victoire »**, place Alphonse Daudet, devant l'école primaire, qui a été planté à l'occasion de la fin de la Première Guerre Mondiale.



Alignement de platanes le long de la RD907



Chêne de la victoire, place Alfonse Daudet