

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU

#### 4 - Règlement

| Procédure                                       | Prescription | Arrêt du projet | Approbation |
|-------------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------|
| PLU                                             | 18/09/2008   | 13/12/2010      | 17/02/2014  |
| Révision générale du PLU                        | 28/07/2014   | 13/06/2018      | 23/01/2019  |
| Modification n°1 du PLU                         |              |                 | 13/12/2023  |
| Mise en compatibilité déclaration de projet n°1 | 16/04/2025   |                 | 18/02/2026  |

**Urbanis**

Agir pour un habitat digne et durable

**Agence de Nîmes**

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
nimes@urbanis.fr

**Mairie d'Aigues-Vives**

108 Grand'Rue  
30 670 AIGUES VIVES  
Tel : 04 66 35 33 63



# Sommaire

|                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ          | 5   |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES                                                            | 9   |
| Zone UA                                                                                                          | 10  |
| Zone UD                                                                                                          | 20  |
| Zone UE                                                                                                          | 32  |
| Zone UP                                                                                                          | 41  |
| Zone US                                                                                                          | 47  |
| Zone UL                                                                                                          | 51  |
| TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER                                                         | 54  |
| Zone 1AU                                                                                                         | 55  |
| Zone 2AU                                                                                                         | 61  |
| Zone 2AUE                                                                                                        | 69  |
| TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES                                                           | 76  |
| Zone A                                                                                                           | 77  |
| TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES                                                          | 85  |
| Zone N                                                                                                           | 86  |
| ANNEXE 1 : LEXIQUE (A TITRE INDICATIF)                                                                           | 94  |
| ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER A PRÉSERVER, CONSERVER ET METTRE EN VALEUR | 105 |



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

La commune d'Aigues-Vives est traversée par les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz sur les zones urbaines UEa et les zones agricoles Ap.

Ils 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 danger                                      |                                                          |                                                               |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                       |                  |                              | Effets Létaux Significatifs (ELS)<br><br>Zone de danger très grave | Premiers Effets Létaux (PEL)<br><br>Zone de danger grave | Effets Irréversibles (IRE)<br><br>Zone de danger significatif |
| AIGUES-VIVES – AIGUES-VIVES (ANT)                     | 100              | 67,7 bars                    | 15m                                                                | 20m                                                      | 30m                                                           |
| SAINT-MARTIN-DE-CRAU – MONTPELLIER (ART DU LANGUEDOC) | 400              | 67,7 bars                    | 105m                                                               | 150m                                                     | 190m                                                          |
| SAINT-MARTIN-DE-CRAU – MONTARNAUD (ART DU MIDI)       | 800              | 80 bars                      | 300m                                                               | 395m                                                     | 485m                                                          |
| Poste                                                 |                  |                              | Distance de la zone de dangers                                     |                                                          |                                                               |
| AIGUES-VIVES DP                                       |                  |                              | 35m                                                                |                                                          |                                                               |

Les zones de danger sont représentées par une trame spécifique sur les documents graphiques du PLU. Elles concernent les zones urbaines UD et les secteurs UDa et UDb, UEa et UEd ; le secteur UPa ; les secteurs agricoles Ap ; et les zones naturelles N et secteurs Nt.

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 DANGER GRAVE 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 DANGER SIGNIFICATIF : 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 :**

Pour les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EHPAD :

- **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'étude 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**

# ZONE UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. Elle comprend un secteur UAa, de moindre densité.

**La zone UA est concernée par :**

- **le risque inondation par ruissellement pluvial.**
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- **le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues** qui fait l'objet à ce titre de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**, qui fait l'objet à ce titre d'un examen par le préfet de Région (cf arrêté préfectoral n°1211-013, en annexe 6.6.5).
- **le linéaire interdisant le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée vers de l'habitat, repéré sur les documents graphiques.**
- **le linéaire des éléments du patrimoine architectural, repérés sur les documents graphiques, à préserver, conserver et mettre en valeur**, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## 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 aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- 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 extensions des constructions existantes ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;

- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

**Le long du linéaire repéré sur les documents graphiques**, sont également interdits les changements de destination vers de l'habitat, des commerces existants en rez-de-chaussée.

**Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

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

**Dans la zone UA et dans le secteur UAa :**

- les opérations destinées à l'habitation comportant au moins 4 logements sont admises sous conditions d'affecter 30% de ces logements réalisés à des logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue ;
- les constructions destinées aux bureaux sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- les constructions destinées au commerce sont admises sous conditions d'être localisées le long du linéaire repéré sur les documents graphiques ;
- le long du linéaire repéré sur les documents graphiques, les changements de destination vers de l'habitat, des commerces existants en rez-de-chaussée, est interdit ;
- les extensions des constructions existantes sont admises sous conditions qu'elles soient réalisées en élévation, ou qu'elles soient réalisées, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,5 mètres de hauteur totale, en continuité avec le bâtiment principal existant ;
- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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 le risque inondation par ruissellement pluvial :**

Les nouveaux planchers créés des constructions devront être calés au minimum au terrain naturel +80 cm.

### **Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable :**

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

## **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 publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre d'accès sur la ou les voies publiques est limité à un par unité foncière, sauf pour les accès piétons. Il se fera sur la voie la plus compatible à le recevoir au regard des impératifs de sécurité publique. En cas d'opération d'ensemble ou de division parcellaire, les accès devront être mutualisés pour éviter la multiplication d'accès individuels sur les voies publiques.

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.

### **ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

#### **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux constructions (même en mitoyenneté) et terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

La vidange des piscines doit s'effectuer dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

### **Électricité 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 ou sous gènoise.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous gènoise ou encastrés dans la façade par exemple).

### **Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

### **ARTICLE UA5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

### **REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

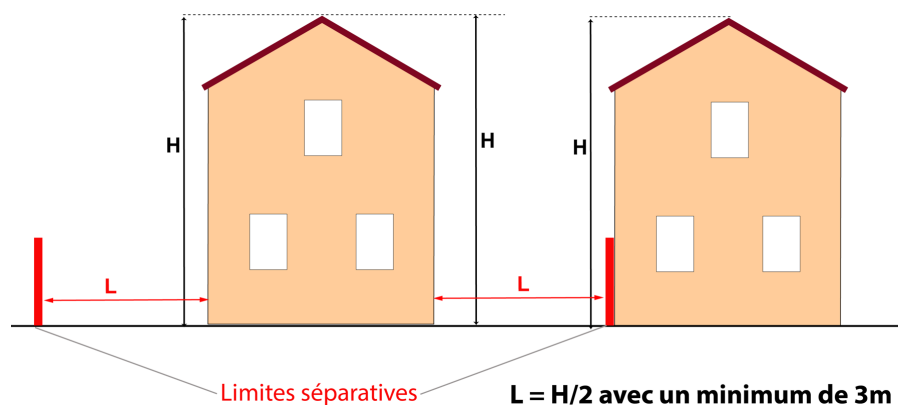
Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer soit dans le prolongement des constructions voisines.

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent y être implantées en limite.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines qui pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les constructions non-contiguës, hors annexes, situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition s'applique à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

*La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.*

**Dans la zone UA** : non réglementé.

**Dans le secteur UAa** : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% du terrain d'assiette.

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel n'excédera pas 9 mètres au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant

#### **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement de la zone.

#### **Travaux sur le bâti ancien :**

Les interventions doivent respecter l'intégrité, l'ordonnance des façades, la matière, les volumes et de manière générale, la typologie et le caractère des constructions traditionnelles.

Les extensions éventuelles devront être traitées en harmonie avec l'existant. Les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront identiques à ceux du bâtiment existant.

#### **Implantation des constructions nouvelles :**

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

#### **Façades :**

Les façades de teinte blanche ou de couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de modénature en pierre de taille seront conservés apparents. Le cas échéant, ils seront nettoyés par un procédé non abrasif.

Les maçonneries constituées de moellons de pierre de taille assisées peuvent, selon le cas, être laissées apparentes, rejointoyées avec un mortier de chaux naturelle et sables colorés, largement beurré, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la tonalité de la pierre.

Les maçonneries constituées de moellons de « tout venant, galets, briques pleines, etc. » traditionnellement enduites seront enduites (ou réenduites selon le cas) avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés, d'aspect taloché fin ou brossé. La teinte et la finition de l'enduit devront respecter celles des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette chromatique des enduits traditionnels locaux encore en place. Les chaînes d'angles...etc. seront laissées apparentes et le mortier devra s'amortir sur ces éléments sans créer de surépaisseur.

Les enduits existants en bon état et les enduits neufs pourront être protégés par un badigeon minéral (à base de chaux naturelle teinté aux ocres et « pigments » naturels.)

Les parements constitués originellement de maçonnerie de moellons de pierre de qualité et assisés, caractéristiques de certaines architectures traditionnelles type remises, caves, bergeries... peuvent recevoir un simple rejointoiement, au mortier soit traditionnel, à la chaux naturelle et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la teinte des anciens mortiers. Les joints en creux sont à exclure.

### **Menuiseries :**

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra être intégrée à la devanture et ne faire aucune saillie en façade. Le coffre du volet roulant sera placé à l'intérieur, derrière le linteau.

### **Ferronneries :**

Les barreaudages de protection des fenêtres seront d'un dessin sobre à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau.

Les garde-corps seront à barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécuté à fer plat ou carré et peints de ton soutenu. Les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont à proscrire. Les anciennes ferronneries (garde-corps etc.) seront soit restaurées, soit restituées en s'inspirant des modèles existants.

### **Ouvertures :**

Les ouvertures à créer seront de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur et plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ).

Les baies créées seront traitées avec un encadrement en pierre de taille massive. Le linteau et l'appui seront monolithes (pour les fenêtres). Les seuils des portes seront en pierre dure.

Les linteaux des portails seront droits ou cintrés et seront traités en plates-bandes ou clavés. L'organisation des ouvertures sur rue devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades.

### **Toitures :**

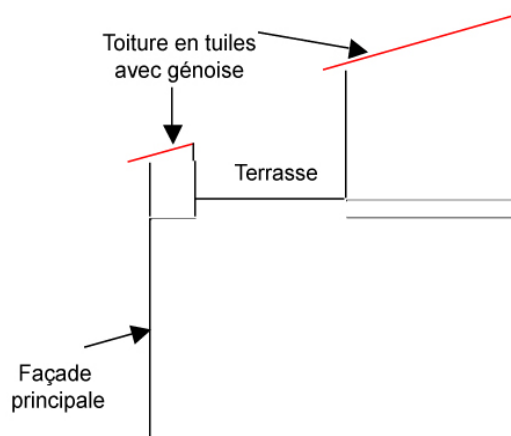
Les toitures terrasses sont interdites. L'agencement des toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent suivre le même sens que ceux des constructions avoisinantes. La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Des terrasses pourront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faîtage).

La création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typiques du paysage urbain gardois peut être acceptée à condition de s'inscrire dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

L'usage de la tuile plate est proscrit. À défaut de tuiles canal, les toitures pourront être en tuiles romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète.

Selon le secteur concerné, et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.



Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne devront pas être visibles depuis l'espace public. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Ouvrages en saillies :**

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) devront être intégrés au nu de la façade et peints de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

Les réseaux de fluides et de câbles de distribution ne doivent pas rester apparents.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront constituées d'un mur (en pierre ou enduit). Les clôtures sans murs de type grillage sont interdites.

L'ensemble ne devra pas excéder 2,00 m, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces deux cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

Les murs de clôture anciens doivent être préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Dans les secteurs impactés par le ruissellement des eaux pluviales, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

#### **Annexes :**

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

#### **Publicité :**

Les enseignes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur dans la commune. Toutes publicités, enseignes lumineuses, accrochées ou non aux bâtiments seront traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée.

Les vitrines des commerces seront placées en tableau, en retrait de 10 à 20 cm par rapport au nu de la façade.

Dans le cas de la pose de grilles de protection, celles-ci seront également placées en tableau.

Les seuils seront réalisés en pierre massive dure calcaire.

Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être installée en façade. Ils devront être intégrés à la devanture et ne faire aucune saillie en façade.

Toute pose d'enseigne et de bâche devra faire l'objet d'une demande d'autorisation. Le projet devra préciser les dimensions, les matériaux et les couleurs utilisées.

Le coffre du volet roulant sera placé à l'intérieur, derrière le linteau.

Les enseignes frontales seront disposées sur le panneau frontal du boîtier, en imposte et n'excéderont pas la largeur de la vitrine.

Les enseignes en drapeau seront limitées à une enseigne maximum par vitrine.

Les enseignes caissons lumineux sont à proscrire.

Seuls sont acceptés des stores droits. Ils seront de teinte unie, sans rayures.

### **Éléments de patrimoine architectural à protéger, conserver et mettre en valeur :**

Le long du linéaire repéré au document graphique, les éléments de patrimoine architectural doivent être protégés, conservés et mis en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement (Annexe n°2).

## **ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

#### **Dispositions particulières**

Il est exigé pour les constructions nouvelles :

- **pour celles destinées à l'habitation :**
  - dans la zone UA, une place de stationnement par logement créé
  - dans le secteur UAa, au moins deux places de stationnement par logement créé
- **pour les logements locatifs sociaux**, une seule place de stationnement sera exigée par logement ;
- **pour celles destinées aux bureaux et au commerce**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur.
- **pour les chambres d'hôtes et les gîtes** : une place de stationnement par chambre.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*A noter / rappel : lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

#### **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'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

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

*La notion d'espace libre est définie dans le lexique.*

Les espaces libres existants doivent être maintenus (sauf dans le cas des extensions de constructions admis à l'article UA2).

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement.

#### **ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Non règlementé.

# ZONE UD

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation récente où les constructions se sont développées sous forme pavillonnaire.

Elle comprend cinq secteurs sur lesquels s'appliquent certaines dispositions particulières :

- **le secteur UDa** correspond aux quartiers de Garrigouille et du Mas Begon qui nécessitent des prescriptions particulières en raison de leurs diverses contraintes (absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, problèmes d'évacuation des eaux pluviales, d'accessibilité,...).
- **le secteur UDb** correspond au hameau de Coulondres, non raccordable au réseau d'assainissement collectif et concerné par des risques d'inondations.
- **le secteur UDC**, correspond à la cave coopérative, et doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- **le secteur UDP**, correspond au réservoir d'eau potable.
- **le secteur UDx** correspondant à un ancien site pollué, sur lequel sont interdits les nouvelles habitations, les établissements recevant du public et les locaux de travail.

**La zone UD et ses secteurs sont concernés par :**

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel** qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque inondation par ruissellement pluvial.**
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- **les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz** repérées sur les documents graphiques et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- **les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension** auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- **les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et de la station de pompage de la Méjanelle** qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **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.
- **des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques** repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées dans le présent règlement.
- **le linéaire des éléments du patrimoine architectural**, repérés sur les documents graphiques, à préserver, conserver et mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- **le linéaire d'arbres, repérés sur les documents graphiques**, à préserver et conserver, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **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'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- les constructions destinées au commerce, excepté dans le secteur UDc ;
- les constructions destinées aux bureaux, excepté dans le secteur UDc ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- 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 résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

**Dans le secteur UDx**, sont également interdits les nouvelles habitations, les établissements recevant du public, les locaux de travail à proximité des dépôts ou d'anciens dépôts de résidus d'extraction minière ou de sites potentiellement pollués sans investigations de nature à évaluer les risques sanitaires potentiels et attestant de cette compatibilité avec les usages futurs.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRi joint en annexe 6.7 du PLU.

**Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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 danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

**Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :**

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

**Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)** sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

## **ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

**Dans la zone UD et dans les secteurs UDa, UDb et UDc et sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI :**

- les opérations destinées à l'habitation comportant au moins 4 logements sont admises sous conditions d'affecter 30% de ces logements réalisés à des logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue ;
- les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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 le secteur UDc :**

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements sont admis sous conditions :

- d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur ;
- de réaliser un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ;
- de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

### **Dans le secteur UDp :**

- Sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public d'alimentation en eau potable.

### **Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial**

Les nouveaux planchers créés des constructions devront être calés au minimum au terrain naturel +80 cm.

### **Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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 les périmètres de protection des captages d'eau potable**

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

### **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 les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**

Les aménagements, travaux ou installations sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

#### **Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la plus grande visibilité, notamment les ouvertures des garages et des portails se feront en dehors de la voie publique afin de ne pas occasionner de gêne à la circulation publique.

Le nombre d'accès sur la ou les voies publiques est limité à un par unité foncière sauf pour les accès piétons. Il se fera sur la voie la plus compatible à le recevoir au regard des impératifs de sécurité publique. En cas d'opération d'ensemble ou de division parcellaire, les accès devront être mutualisés pour éviter la multiplication d'accès individuels sur les voies publiques.

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.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne doit pas être inférieure à 5 mètres de chaussée (hors trottoirs, plantations, etc. éventuels).

Parmi les caractéristiques des voies publiques et privées (ouvertes à la circulation publique), la largeur de la voie doit être suffisamment importante pour permettre le passage sans difficulté des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Pour les voies publiques ou privées (ouvertes à la circulation publique), le croisement des véhicules doit pouvoir s'effectuer dans le respect des exigences de sécurité publique.

Le respect des exigences de sécurité publique devra tenir compte de la disposition des accès, de la configuration des lieux et de la nature de la fréquentation de la voie concernée.

Enfin, les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### **Eaux usées**

**Dans la zone UD et le secteur UDc**, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

**Dans les secteurs UDa et UDb**, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Le raccordement au réseau public sera obligatoire dès la mise en place de celui-ci.

### **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux constructions (même en mitoyenneté) et terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

**A l'intérieur de chaque opération d'aménagement d'ensemble, dont le terrain d'assiette est supérieur à 2500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins, ou autres, dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, et avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.**

Tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie, qui ruisselle du toit de son bien, s'écoule d'abord dans son propre jardin, ou sur la voie publique. Lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, c'est la servitude dite "d'égout des toits", qui s'applique : elle oblige le propriétaire à utiliser des gouttières afin de canaliser l'eau chez lui.

La vidange des piscines doit s'effectuer dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

### **Électricité 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.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

## Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

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

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, (les débords de toitures inférieurs à 40cm, les débordements de génoises et de gouttières ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

L'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

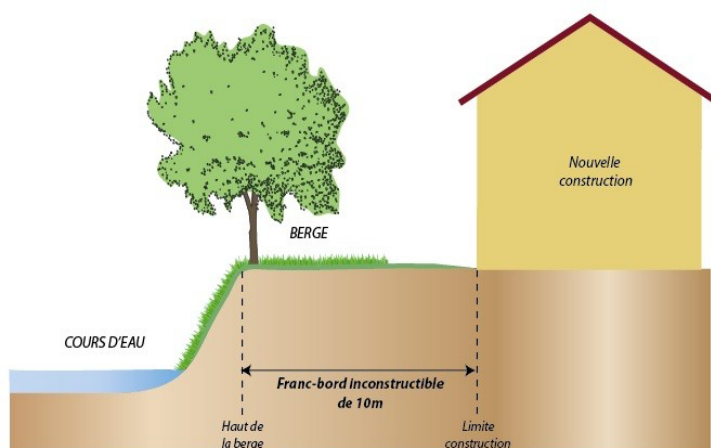
Toutefois, en cas d'extension d'une construction destinée à l'habitation en limite de voie, celle-ci pourra se faire à l'alignement.

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent y être implantées en limite.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre du cours d'eau.

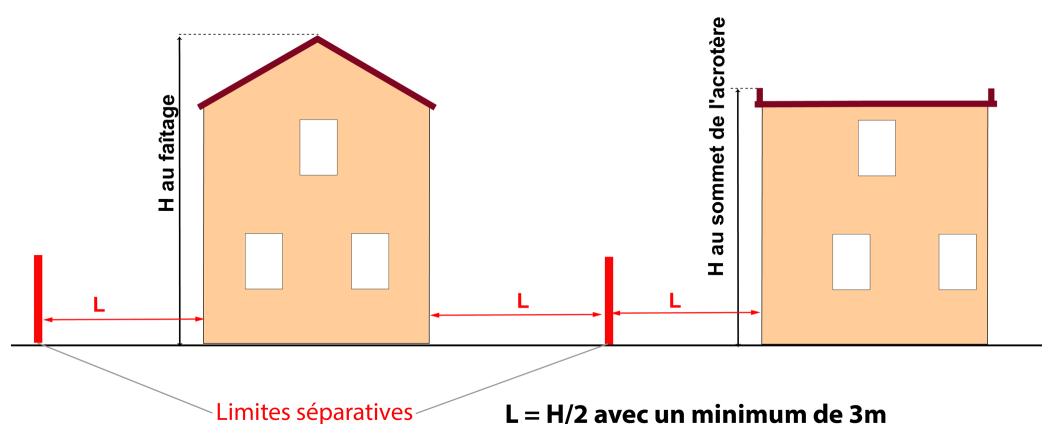


### Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

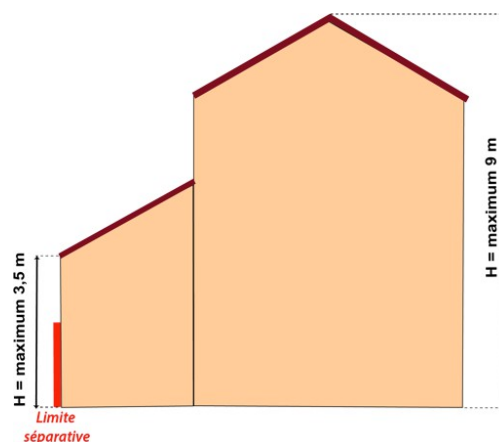
### ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions déjà implantées en retrait ou à l'intérieur de la marge de recul, à la date d'approbation du PLU, pourront faire l'objet d'une surélévation, sous réserve de respecter les règles de hauteur.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise, sous réserve que tout point de la construction directement accolé à la limite de la propriété ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur totale et que le linéaire des constructions ne dépasse pas 10 mètres par limite séparative (lequel linéaire s'entend par le cumul à la fois de l'existant et du projet)



Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

L'implantation des constructions par rapport à un Espace Boisé Classé (E.B.C.), ne sera jamais inférieure à 15 mètres. La surélévation des constructions situées à l'intérieur de la marge de recul est autorisée. Les piscines et leurs locaux techniques d'une surface de plancher maximale de 4 m<sup>2</sup> sont autorisés dans une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'E.B.C. Les plages des piscines peuvent être implantées en limite séparative des E.B.C.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Les constructions non-contigües situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

*La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.*

**Pour les constructions destinées à l'habitation** (y compris garage, abri de jardin et annexe à la construction principale), l'emprise au sol est limitée à 25% du terrain d'assiette excepté dans le secteur UDa où elle est fixée à 15% du terrain d'assiette. Sont exclues du calcul de ces emprises au sol, les bassins de piscines dont la surface est inférieure à 32 m<sup>2</sup>, ainsi que les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre dont la surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

**En secteur UDp :** non règlementé.

#### **ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Sur les limites séparatives, la hauteur totale des constructions n'excédera pas 3,50 mètres.

**En secteur UDc :** seul le bâtiment de l'ancienne cave coopérative pourra conserver sa hauteur.

**En secteur UDp :** non règlementé.

## **ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

### **Travaux sur le bâti ancien :**

Les interventions doivent respecter l'intégrité, les dispositions générales, l'ordonnance des façades la matière, les volumes et de manière générale, la typologie et le caractère des constructions traditionnelles.

Les extensions éventuelles devront être traitées en harmonie avec l'existant. Les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront identiques à ceux du bâtiment existant. Toutefois, il pourra être dérogé à ce principe dans le cas d'une expression architecturale contemporaine résolument qualitative.

### **Implantation des constructions nouvelles :**

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les matériaux bruts sont proscrits, à l'exception des matériaux naturels.

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène avec l'utilisation d'une chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

### Toitures :

L'agencement des toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent suivre le même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'une manière générale, les pentes des toitures traditionnelles (toiture tuiles) seront comprises en 20 et 40%.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à la toiture des constructions (ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures) et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

### Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale.

Trois types de clôtures sur rue sont acceptés :

- les clôtures dotées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et, surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou surmonté d'un grillage. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local ;
- les clôtures totalement végétales, correspondant à des haies vives constituées d'essences adaptées au climat local ;
- les clôtures totalement grillagées, doublées d'une haie vive.

Les clôtures (sur rue ou en limite séparative) ne devront pas excéder 2,00 m, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces deux cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, les **règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7) sont à prendre en compte.**

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF),** les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

### Annexes :

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

**Dans le secteur UDC,** l'élément identifié au document graphique (façade de la cave coopérative) est à préserver.

### **Éléments de patrimoine architectural à protéger, conserver et mettre en valeur :**

Le long du linéaire repéré au document graphique, les éléments de patrimoine architectural doivent être protégés, conservés et mis en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement (Annexe n°2).

## **ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

#### **Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

#### **Dispositions particulières**

- **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement créé.  
Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des aires de stationnement supplémentaires doivent être réalisées en annexe des voies, à raison d'une place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Pour les logements locatifs sociaux**, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

### **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'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## **ARTICLE UD13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*La notion d'espace libre est définie dans le lexique.*

Tout terrain d'assiette d'une nouvelle construction doit posséder au moins 20% d'espaces libres. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager minéral ou végétal.

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- en cas de ruissellement des eaux pluviales depuis les espaces en pleine terre vers les espaces imperméabilisés, séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur.
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

**Arbres à protéger et conserver :**

Le long du linéaire repéré aux documents graphiques, les arbres seront protégés et conservés. (Cf annexe n°2 du règlement).

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

Non règlementé.

## ZONE UE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées aux activités économiques.

Cette zone se décompose en quatre secteurs :

- **le secteur UEa** correspondant au site industriel de production de produits phytosanitaires (SYNGENTA).
- **le secteur UEb**, correspondant à la zone d'activités de Lalemande.
- **le secteur UEc**, correspondant au secteur du Mas Pupil (Brico-Dépôt). Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- **le secteur UEd**, correspondant à l'activité de casse automobile.

La zone UE et ses secteurs sont concernés par :

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel** qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- **le risque technologique** qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de SYNGENTA (cf. annexe 6.11).
- **les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz** repérées sur les documents graphiques et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- **les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et de la station de pompage de la Méjanelle** qui font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans les Déclarations d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration et de son extension future.**
- **une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**, qui fait l'objet à ce titre d'un examen par le préfet de Région (cf arrêté préfectoral n°1211-013, en annexe 6.6.5).
- **des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques** repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre de règles spécifiques intégrées dans le présent règlement

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

#### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction et de gardiennage) ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;

- les constructions destinées à l'industrie, excepté dans le secteur UEa ;
- les constructions destinées à l'entrepôt en tant que construction principale ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, excepté dans le secteur UEd ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UE2 ;
- les terrains de camping ou le stationnement de caravanes ;
- les carrières.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

**Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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.

**Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

**Dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration et de son extension future**, sont également interdits les nouvelles constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)** sont également interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

## **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans l'ensemble de la zone et sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI et du PPRT :**

- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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 le secteur UEc et sous conditions de respecter, dans la zone concernée, les dispositions du PPRI :**

Les extensions des constructions existantes sont admises sous conditions que :

- l'extension ne dépasse pas les 20% de l'emprise au sol de la construction existante,
- l'extension soit réalisée en une seule fois,
- soit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce 3 du PLU.

**Dans le secteur UEd et sous conditions de respecter, dans la zone concernée, les dispositions du PPRI,** seules sont admises l'extension des constructions et des installations existantes liées à l'activité de la casse automobile sous condition que l'extension ne dépasse pas les 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

### **Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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 les périmètres de protection des captages d'eau potable :**

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

### **Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**

Les aménagements, travaux ou installations sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

#### **Accès et réseaux :**

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, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à 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.

#### **Accessibilité emplacements containers à ordures ménagères :**

Sauf impossibilité technique avérée, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères non clos et accessible sur la voie publique. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## **ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### **Eaux usées**

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

### **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

**Pour les parcelles dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 30%**, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

**Pour les opérations d'aménagement d'ensemble**, il sera pris en compte **un volume de rétention de 100litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.**

À ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- stockage en citerne ;
- toits stockants ;
- stockage en structure réservoir poreuse ;
- bassin de rétention sec.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts etc.), sauf impossibilité technique avérée.

### **Électricité 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.

### **Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

## **ARTICLE UE5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

### **REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimal d'implantation des constructions par rapport à la RN 113 est repéré sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

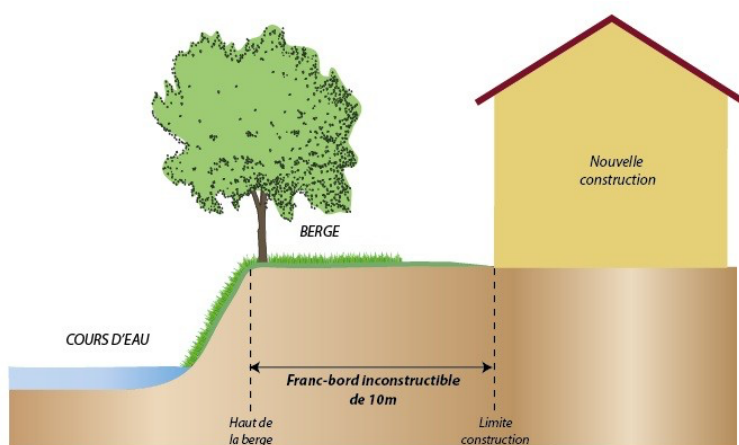
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD142, RD363 et RD742 ;
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies actuelles ou projetées ;

L'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre du cours d'eau.

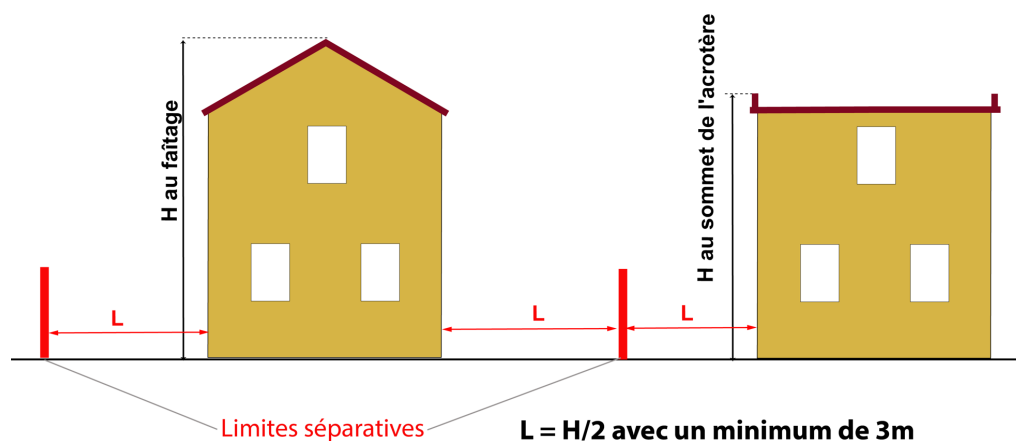


### **Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

#### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.*

**Dans les secteurs UEa et UEb**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% du terrain d'assiette.

**Dans les secteurs UEc et UEd**, l'emprise au sol maximale des extensions est fixée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

#### **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 12 mètres au faîtage ou 10 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

### **Matériaux et couleurs**

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

### **Toitures**

Les toitures seront à faible pente. Elles pourront être en tuiles, en zinc, en toiture-terrasse ou en acrotère en relevé.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

### **Ouvrages en saillies**

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées par un petit mur-bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un grillage. En bordure de voie, les clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale. Leur hauteur maximale autorisée est de deux mètres.

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, les **règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7) sont à prendre en compte.**

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

La création ou la modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur-bahut de 40 cm de haut au maximum qui permette la transparence hydraulique.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

### **Annexes**

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

### **Publicité et enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées au projet. Ces éléments ne pourront dépasser la hauteur maximale autorisée et doivent être posées sur la façade du bâtiment ou sur les éléments architecturaux reliés à celui-ci. Seules les enseignes en drapeaux sur mât isolé peuvent ne pas être liées au bâtiment.

Ils devront, dans les deux cas, figurer sur les plans des façades annexés à la demande de permis de construire.

## **ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

#### *Dispositions générales*

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

#### *Dispositions particulières*

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat** : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison ;
- **pour les constructions destinées à l'industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

### **Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m<sup>2</sup> par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## **ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*La notion d'espace libre est définie dans le lexique.*

Les zones de recul mentionnées issues de l'application de l'article UE7 doivent être plantées par des écrans végétaux afin d'isoler les bâtiments.

D'une manière générale, les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'aménagement paysager : au moins 20% de la surface du terrain sera traitée en espace vert et planté au minimum d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- en cas de ruissellement des eaux pluviales depuis les espaces en pleine terre vers les espaces imperméabilisés, séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

## **ARTICLE UE14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

### **Pour les secteurs UEb et UEc :**

Pour rappel, les constructions nouvelles répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R.111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisé sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

# ZONE UP

---

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est dédiée aux équipements et services publics existants et à leurs extensions futures éventuelles (écoles, équipements sportifs, services techniques, etc.).

Elle comprend un secteur UPa correspondant au cimetière et à son extension, non raccordé aux réseaux d'assainissement collectif.

**La zone UP et le secteur UPa sont concernés par :**

- **le risque inondation par débordement d'aléa modéré** qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- **les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz** repérées sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- **les zones de prudence liée aux lignes électriques haute tension** auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- **le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues** qui fait l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).

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

### ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions destinées à l'habitat, excepté celles définies à l'article UP2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- 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 résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules ;

- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UP2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

**Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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.

**Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :**

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

**Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

## **ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

**Dans la zone UP et sous conditions de respecter, dans les zones concernées, les dispositions du PPRI :**

- seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises, y compris les préfabriqués, les logements de fonction et le gardiennage ;
- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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 le secteur UPa, et sous conditions de respecter, dans les zones concernées, les dispositions du PPRI :**

- seuls les installations nécessaires à des équipements collectifs et les cimetières sont admis.
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaire à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, 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 sont admis mais 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 les documents graphiques 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 protection du captage d'eau potable :**

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

**REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

**ARTICLE UP3 - 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, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à 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 UP4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

**Eaux usées**

**Dans la zone UP :**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

**Dans le secteur UPa :**

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

## **Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

## **ARTICLE UP5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables, etc.) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## **REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À moins que la construction à édifier ne jouxte les voies ou emprises publiques, une distance minimum de 3 mètres doit être respectée par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

### **ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, une distance minimum de 3 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres.

### **ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

#### **Implantation des constructions nouvelles :**

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

#### **Annexes :**

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

#### **Clôtures :**

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, les **règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7) sont à prendre en compte.**

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

#### **ARTICLE UP12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des établissements admis dans la zone.

#### **ARTICLE UP13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*La notion d'espace libre est définie dans le lexique.*

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager.

**ARTICLE UP14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Non règlementé.

# ZONE US

---

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone US correspond au secteur affecté par la station de traitement des eaux usées et ses abords.

La zone US est concernée par :

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel** qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque technologique qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de SYNGENTA (cf. annexe 6.11).**
- **le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues** qui fait l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**, qui fait l'objet à ce titre d'un examen par le préfet de Région (cf arrêté préfectoral n°1211-013, en annexe 6.6.5).

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

### ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article US2.**

**Dans le périmètre de protection de 100 mètres repéré sur les documents graphiques**, toute nouvelle construction destinée à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

**Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

### ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone et sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI et du PPRT, sont autorisées :**

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'être nécessaire au traitement des eaux usées ;

- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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 périmètres de protection des captages d'eau potable**

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à 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 US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau Potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes en limite de propriété du domaine public.

#### **Eaux usées**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

## Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, le pétitionnaire devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

## ARTICLE US 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

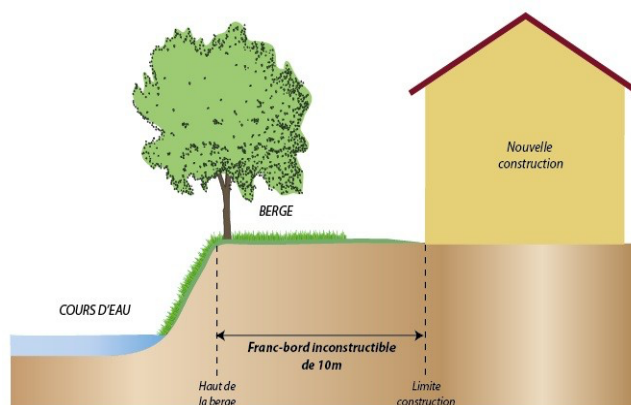
## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à une distance de 15 mètres des routes départementales.

#### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié.



#### Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

#### **ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être implantées en limite séparative.

#### **ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

#### **ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Clôtures :**

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, les **règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7)** sont à prendre en compte.

**En dehors des zones inondables**, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

#### **ARTICLE US 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

##### **Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

#### **ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE US 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

# ZONE UL

---

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond aux espaces publics ayant principalement une fonction de rétention des eaux pluviales et pouvant également avoir une fonction d'espaces de détente et de loisirs.

**Cette zone est concernée pour partie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).**

**Elle est également concernée par le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).**

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

### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles autorisées à l'article UL2.**

### ARTICLE UL 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées :**

- les constructions techniques, aménagements, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment de fréquentation du site, de gestion des eaux pluviales, de besoin en réseaux divers.
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

### **ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau Potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes en limite de propriété du domaine public.

#### **Eaux usées**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **ARTICLE UL 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement.

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être implantées en limite séparative.

### **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions techniques est fixée à 20m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions techniques n'excédera pas 5 mètres.

### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non règlementé.

### **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UL 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, correspondant au secteur de la Condamine et Glacière, et destinée à une vocation principale d'habitat (d'une densité d'environ 25 logements par hectare) qui sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification ou révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires (notamment après mise à niveau de la capacité de la station d'épuration).

En sont exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

**La zone est concernée par le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).**

## 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 :**

- toutes les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article 1AU2 suivant ;
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AU2 ;
- les piscines ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AU2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AU2 ;
- les carrières.

### ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute opération d'aménagement d'ensemble et nouvelle construction (hormis les extensions des constructions existantes) sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU et à la mise à niveau de la capacité de la station d'épuration.

Sont néanmoins admis, sous condition de ne pas compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ultérieure :

- l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à la date d'approbation du PLU) ayant une surface de plancher initiale au moins égale à 80 m<sup>2</sup>. Après extension, la surface de plancher totale de la construction ne devra pas excéder 120 m<sup>2</sup>.
- la reconstruction à l'identique pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous condition qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les piscines sur les parcelles accueillant des constructions existantes destinées à l'habitation ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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.

### **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**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques (les débordements de génoises et de gouttières ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

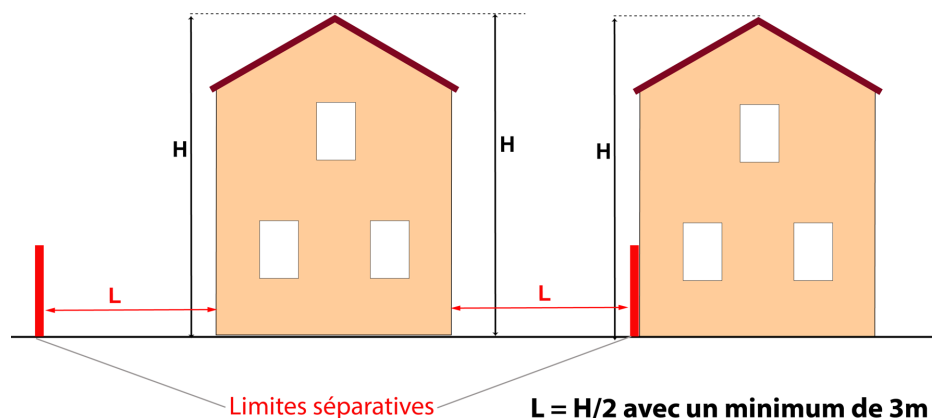
Toutefois, en cas d'extension d'une construction destinée à l'habitation en limite de voie, celle-ci pourra se faire à l'alignement et sous réserve que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale au bâtiment existant sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage.

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent y être implantées en limite.

En cas de retrait de l'alignement, l'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

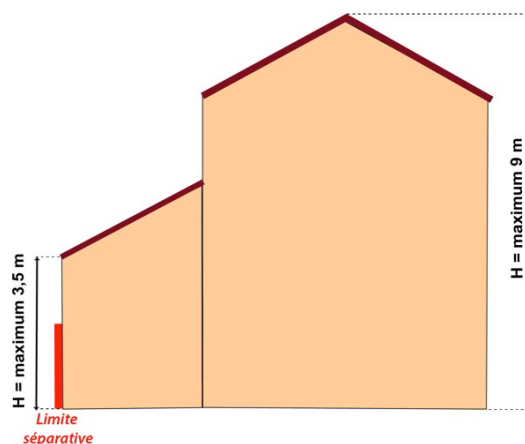
#### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions déjà implantées en retrait ou à l'intérieur de la marge de recul, à la date d'approbation du PLU, pourront faire l'objet d'une surélévation, sous réserve de respecter les règles de hauteur.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise sous réserve que tout point de la construction directement accolée à la limite de la propriété ne dépasse 3,50 mètres de hauteur totale et que le linéaire des constructions ne dépasse pas 10 mètres par limite séparative.



Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les constructions non-contigües situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale.

#### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur maximale des extensions des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage.

Sur les limites séparatives, la hauteur totale des constructions n'excédera pas 3,50 mètres.

#### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

#### **Implantation des constructions nouvelles**

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

### **Matériaux et couleurs**

Les matériaux bruts sont proscrits, à l'exception des matériaux naturels.

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

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

### **Les toitures**

En cas de toiture en tuiles, la pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

### **Ouvrages en saillies**

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale, réalisées avec un petit mur-bahut d'une hauteur maximale d'un mètre recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou doublé d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée de la clôture est de deux mètres.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

### **Les annexes**

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

**ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Non règlementé.

## ZONE 2AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone située au nord du village, non équipée, à vocation d'habitat, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation. Elle correspond à la ZAC de la Volte.

Cette zone doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

**La zone 2AU est concernée par :**

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort et modéré** repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aigues Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque inondation par ruissellement pluvial.**
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).

### 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'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article 2AU2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- 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 résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol excepté dans les conditions définies à l'article 2AU2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

#### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Les conditions suivantes doivent être respectées pour urbaniser la zone :**

- réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;
- respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- de réaliser au moins 21 logements locatifs sociaux.

**Sont admis sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI :**

- la reconstruction à l'identique pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, 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 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 le risque inondation par ruissellement pluvial :**

Les nouveaux planchers créés des constructions devront être calés au minimum au terrain naturel +80 cm.

#### **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

#### **ARTICLE 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

##### **Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la plus grande visibilité, notamment les ouvertures des garages et des portails se feront en dehors de la voie publique afin de ne pas occasionner de gêne à la circulation publique.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à 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.

##### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins et matériels de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent en outre être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Parmi les caractéristiques des voies publiques et privées, la largeur de la voie doit être suffisamment importante pour permettre le passage sans difficulté des engins de ramassage des ordures.

Pour les voies publiques ou privées (ouvertes à la circulation publique), le croisement des véhicules doit pouvoir s'effectuer dans le respect des exigences de sécurité publique.

Le respect des exigences de sécurité publique devra tenir compte de la disposition des accès, de la configuration des lieux et de la nature de la fréquentation de la voie concernée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE 2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

##### **Eaux pluviales :**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

La quantité des rejets devra être compatible avec celle des ouvrages publics existants ou projetés, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales pourra être imposée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'aménagement d'ensemble, dont le terrain d'assiette est supérieur à 2 500 m<sup>2</sup>, dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 150 litres par mètre carré imperméabilisé et avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

Il convient également de mettre en place des dispositifs alternatifs permettant la rétention des eaux pluviales, telles que citernes, cuve, etc.

Tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie qui ruisselle du toit de son bien s'écoule d'abord dans son propre jardin ou sur la voie publique. Lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, c'est la servitude dite "d'égout des toits", qui s'applique : elle oblige le propriétaire à utiliser des gouttières afin de canaliser l'eau chez lui.

##### **Électricité 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.

### Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

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

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

### REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques :

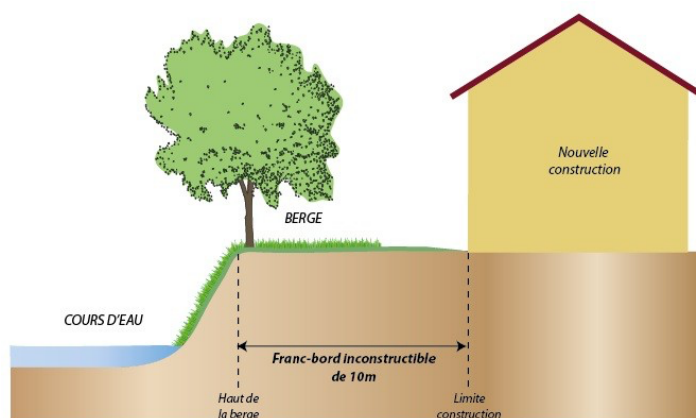
- les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées (ouverte à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer (les débords de toitures inférieurs à 40cm, les débordements de génoises et gouttières ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) et respecter le vecteur d'implantation fixé au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent y être implantées en limite.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

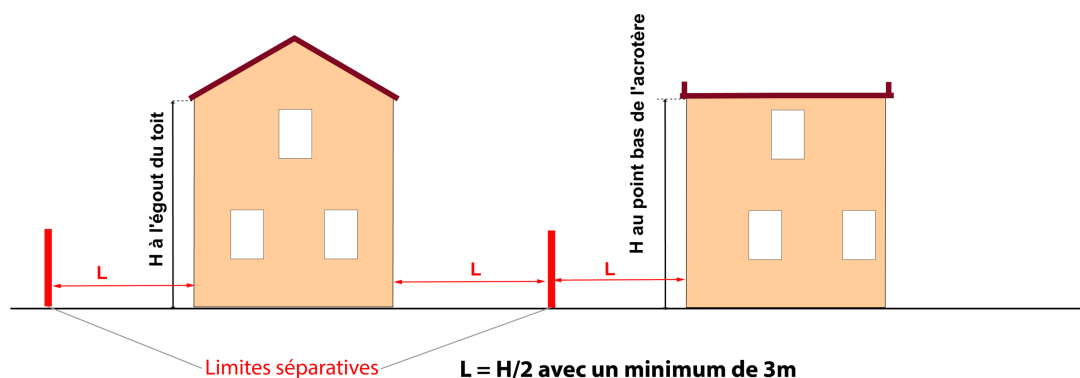
#### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre du cours d'eau.



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

Les constructions devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit ou au point bas de l'acrotère en cas de toiture-terrasse, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- sous réserve que tout point de la construction directement accolée à la limite de la propriété ne dépasse 3,50 mètres de hauteur totale
- pour l'édification d'une construction jumelée à une construction voisine, si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (groupe d'habitations).

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Les constructions non-contiguës, situées sur une même unité foncière, doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

*La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% du périmètre de l'opération, hors bassin de rétention.

## **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

### **Implantation des constructions nouvelles :**

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

### **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux bruts sont proscrits, à l'exception des matériaux naturels.

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

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

### **Les toitures :**

En cas de toiture en tuiles, la pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

### **Ouvrages en saillies :**

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

### **Les clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale.

Deux types de clôtures sont acceptés :

- les clôtures dotées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou d'un grillage à maille rigide ; ces clôtures devront être doublées de haies vives constituées d'essences adaptées au climat local ;
- les clôtures à maille rigide doublées de haies vives constituées d'essences adaptées au climat local.

Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée de la clôture est fixée à 2 mètres.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Les zones concernées par un risque inondation repéré sur les documents graphiques seront soumises aux règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aigues Vives (cf. annexe 6.7).

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

### **Les annexes :**

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

## **ARTICLE 2AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés :**

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les aires de stationnement seront réalisées au sein de la parcelle privée, au droit du domaine public. Elles seront non closes sur la voie, d'une largeur de 6 m et d'une profondeur de 5 m.

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

Dispositions particulières :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble des aires de stationnement supplémentaires, à raison d'une place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doivent être réalisées en annexe des voies.
- **Pour les logements locatifs sociaux**, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

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

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m<sup>2</sup> par logement. 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 notion d'espace libre est définie dans le lexique.*

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres. 100% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager.

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, il s'agira de favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes, d'arbres d'alignement ou de haies vives.

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

Non règlementé.

# ZONE 2AUE

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques.

La zone 2AUE doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce n°3 du PLU) et fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**La zone 2AUE est concernée par :**

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel** qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- **le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues** qui fait l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).

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

### ARTICLE 2AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction et de gardiennage) ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou le stationnement de caravanes ;
- les carrières.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

**Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

#### **ARTICLE 2AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Les conditions suivantes doivent être respectées pour urbaniser la zone :**

- réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ;
- respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf Pièce n°3 du PLU)

**Sont admis sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI :**

- les nouvelles constructions installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 2AUE1 ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, 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 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 le périmètre de protection du captage d'eau potable**, les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

#### **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

#### **ARTICLE 2AUE3 - 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, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à 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.

Sauf impossibilité technique avérée, il devra être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères, non clos et accessible sur la voie publique. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

#### **ARTICLE 2AUE4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs autonomes et non collectifs conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

### **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Pour les parcelles dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 30% des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Dans les quartiers d'aménagement d'ensemble, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

À ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- stockage en citerne ;
- toits stockants ;
- stockage en structure réservoir poreuse ;
- bassin de rétention sec (pente de 3/1).

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts etc.), sauf impossibilité technique avérée.

### **Électricité 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.

### **Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

## **ARTICLE 2AUE5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## **REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **ARTICLE 2AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul minimal d'implantation des constructions par rapport à la RN 113 est repéré sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 2AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **ARTICLE 2AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% du terrain d'assiette.

### **ARTICLE 2AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas :

- 12 mètres au faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, sans pouvoir excéder 15 mètres de hauteur totale.
- 9 mètres de hauteur pour les parcs de stationnement en silo.

### **ARTICLE 2AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

### **Matériaux et couleurs**

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

### **Façades**

Les façades devront présenter un aspect homogène et un traitement de façade de qualité devra être réalisé pour les pans visibles depuis la RN113.

### **Toitures**

Les toitures seront de préférence à faible pente (zinc ou tuiles), ou toiture terrasse et acrotère en relevé.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

### **Ouvrages en saillies**

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la meilleure intégration possible aux volumes en toiture.

### **Annexes**

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

### **Publicité et enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées au projet. Ces éléments ne pourront dépasser la hauteur maximale autorisée et doivent être posées sur la façade du bâtiment ou sur les éléments architecturaux reliés à celui-ci. Seules les enseignes en drapeaux sur mât isolé peuvent ne pas être liées au bâtiment.

Ils devront, dans les deux cas, figurer sur les plans des façades annexés à la demande de permis de construire.

### **Clôtures :**

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, les **règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7) sont à prendre en compte.**

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

## **ARTICLE 2AUE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

#### *Dispositions générales*

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement d'affectation.

#### *Dispositions particulières*

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées au commerce** : 7 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat** : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison ;
- **pour les constructions destinées à l'industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi au nombre inférieur. Devront être prévus, en plus, des espaces nécessaires à la livraison.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

### **Stationnement des vélos**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m<sup>2</sup> par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

## **ARTICLE 2AUE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

*La notion d'espace libre est définie dans le lexique.*

Les aires de stationnement doivent présenter un traitement paysager et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement.

La marge de recul de la RN113, les espaces libres et les aires de stationnement doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

**ARTICLE 2AUE14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Pour rappel, les constructions nouvelles répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur (cf. art. R.111-20 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 26 octobre 2010 modifié).

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, mais elle ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisé sous réserve de la bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant. Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger du fait essentiellement de son potentiel agricole.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur « Ap »**, à protéger de toute construction, pour des raisons paysagères et de risques divers.
- **le secteur « Ar »** correspondant aux bassins de rétention de Pélissière.

**La zone A est concernée par :**

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel** qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque inondation par ruissellement pluvial.**
- **le risque technologique** qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de SYNGENTA (cf. annexe 6.11).
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- **les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz** repérées sur les documents graphiques et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- **les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension** auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- **une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**, qui fait l'objet à ce titre d'un examen par le préfet de Région (cf arrêté préfectoral n°1211-013, en annexe 6.6.5).
- **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune à respecter** (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- **le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable du Puits de la Pouzeranque**, qui fait l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable du Puits de la Pouzeranque, du Mas d'Astier et de la prise d'eau superficielle de la Vaunage**, qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du Puits de la Pouzeranque, du champ captant du Moulin d'Aimargues, du Mas d'Astier, de la prise d'eau superficielle de la Vaunage et de la station de pompage de la Mejanelle**, qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **le périmètre de protection de 100 mètres autour du secteur affecté à la station de traitement des eaux usées**, repéré sur les documents graphiques.
- **le périmètre de 100 mètres autour du cimetière**, repéré sur les documents graphiques.
- **des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques** repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées 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, les extensions et les installations ne respectant pas les conditions définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées à l'habitation, excepté celles définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les plateformes logistiques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non nécessaires à l'activité agricole ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol excepté dans les conditions définies à l'article A2 ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation.

**Dans le secteur Ap**, toute nouvelle construction ou extension de construction est interdite excepté celles définies à l'article A2.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

**Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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.

**Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :**

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

**Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

**Dans le rayon de 100 mètres autour du secteur affecté par la station de traitement des eaux usées**, les constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont également interdits.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)** sont également interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans la zone A et le secteur Ap et sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI et du PPRT ainsi que les prescriptions des périmètres de protection des captages d'eau potable :**

- seules sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs correspondant aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tels que définis par l'arrêté du 10 novembre 2016, 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 affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous condition qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans.
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais 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 le secteur Ar :**

- les aménagements, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion des eaux pluviales.
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles sont admis mais 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 la zone A (excepté dans les secteurs Ar et Ap) et sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI et du PPRT :**

- 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 conditions :
  - o pour les activités existantes, que l'implantation des constructions, des annexes et des piscines se situe dans un rayon de 80 mètres autour du siège d'exploitation ;
  - o pour la création d'un nouveau siège d'exploitation, que les constructions, les annexes et les piscines soient regroupées dans un rayon de 80 mètres ;
  - o que la surface de plancher des constructions destinées à l'habitation et nécessaire à l'exploitation agricole n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- L'extension de constructions existantes destinées à l'habitation n'excède pas 20% des emprises existantes. Une telle opération n'est autorisée qu'une seule fois.

### **Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial**

Les nouveaux planchers créés des constructions devront être calés au minimum au terrain naturel +80 cm.

### **Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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 les périmètres de protection de captage d'eau potable**

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

### **Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

**Rappel :** dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **ARTICLE A3 - 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.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

La création d'accès directs nouveaux est interdite sur les RD 6313, RD 979, RD 1, RD 142 et sur la RN 113.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à 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 A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent 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 doivent être situés 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**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

#### **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

### **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**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques :

Les constructions et les piscines creusées devront s'implanter à une distance minimale de :

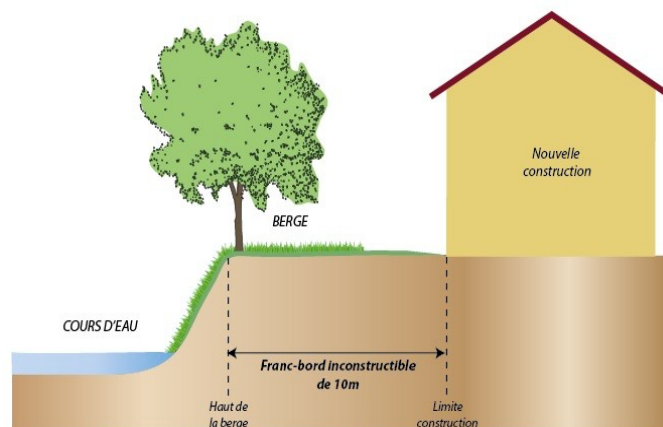
- de 35 mètres de part et d'autres de la RD 6313,
- de 25 mètres de part et d'autres de RD 979,
- de 15 mètres de part et d'autres de la RD 1, la RD 142, la RD742, la RD275, et la RD363.

De part et d'autre de l'axe des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

L'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal en harmonie avec le paysage environnant.

#### **Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre du cours d'eau.



#### **Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'une parcelle jouxte un Espace Boisé Classé (EBC), l'implantation des constructions par rapport à celui-ci, ne sera jamais inférieure à 15 mètres. La surélévation des constructions situées à l'intérieur de la marge de recul est autorisée.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée avec un étage.

Cette hauteur peut être portée à 12 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles.

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

#### **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

#### **Toitures des habitations**

Les toitures terrasses sont interdites. La pente des toitures se situera en général entre 20 et 40%.

L'usage de la tuile plate est pros crit. À défaut de tuiles canal, les toitures pourront être en tuiles romanes ou assimilées, de teinte pâle et discrète.

Selon le secteur concerné, et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

#### **Clôtures**

L'édification de clôtures pleines est interdite, sauf pour la restauration ou l'extension de clôtures existantes réalisées en pierres sèches ; seules sont admises les clôtures végétales ou grillagées à gros maillage.

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, les **règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7) sont à prendre en compte.**

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.**

## **Annexes**

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

### **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

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

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)**, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

### **ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels.

La zone N doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune le long de la RN113 (cf. pièce n°3 du PLU).

La zone N comprend :

- **Le secteur Nc** autorisant les carrières. Ce secteur est doublé d'une trame spécifique repérée sur les documents graphiques : il s'agit d'un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.
- **Le secteur Nt** correspondant au Mas Begon et autorisant une vocation touristique des bâtiments existants et de leur extension mesurée.
- **Le secteur Npv** destiné accueillir un parc photovoltaïque flottant et les équipements et installations annexes.

**La zone N est concernée par :**

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel** qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- **le risque retrait gonflement des argiles** pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- **les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz** repérées sur les documents graphiques et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- **les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension** auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- **une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA)**, qui fait l'objet à ce titre d'un examen par le préfet de Région (cf arrêté préfectoral n°1211-013, en annexe 6.6.5).
- **les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et du Mas d'Astier** qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- **des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques** repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre de règles spécifiques intégrées dans le présent règlement.

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

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En zone N**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté dans le secteur Nc ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce, sauf en secteur Nt, dans les conditions définies à l'article N2 suivant ;
- les constructions destinées aux bureaux, sauf en secteur Nt, dans les conditions définies à l'article N2 suivant ;
- 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'hébergement hôtelier, sauf en secteur Nt, dans les conditions définies à l'article N2 suivant ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article N2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes soumises à déclaration ou à autorisation ;
- les serres d'une hauteur de plus de 4 mètres ;
- les carrières, excepté dans le secteur Nc.

#### **En secteur Npv, sont interdits :**

- Toute construction ou installation autre que celles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du parc photovoltaïque, à savoir les panneaux et flotteurs photovoltaïques et l'ensemble des bâtiments et installations techniques annexes (dont le ou les postes de livraison).
- Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sur le secteur, à l'aménagement des espaces nécessaires à la construction et au fonctionnement du parc photovoltaïque (zones de stockage, zone d'assemblage, zone de mise à l'eau ....), à l'aménagement des voiries et chemins d'accès, au fonctionnement et à la maintenance des réseaux (électriques, télécommunications, eau, assainissement, eau brute ....).

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement**, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

**Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques 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.

**Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :**

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

**Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable** sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)** sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

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

**Dans la zone N, sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI :**

- Seules sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs correspondant aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tels que définis par l'arrêté du 10 novembre 2016, 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 pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admises sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou répondant à un intérêt public (du type bassin de rétention des eaux pluviales,...).

**Dans le secteur Nt :**

- les changements de destination des constructions existantes sont admis sous conditions que la nouvelle destination soit l'hébergement hôtelier et ses activités connexes de restauration, de commerces et de bureaux et d'équipements sportifs et de loisirs ;
- les travaux confortatifs des constructions existantes ainsi que les extensions mesurées destinées à l'hébergement hôtelier (et aux activités annexes de l'hébergement hôtelier telle que la restauration, les bureaux et les équipements sportifs et de loisirs) sont admis sous conditions de préserver le caractère architectural originel des bâtiments existants et de respecter la qualité initiale du site. Ces extensions, réalisées avec un grand soin architectural, sont admises dans la limite de 50% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur Nc (identifié par une « trame carrière » sur les documents graphiques), sont uniquement admis :**

- l'exploitation et la création de carrières sous réserve que les installations techniques soient ancrées au sol et que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+30cm ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation, au traitement et à la valorisation des granulats.

### **En secteur Npv soumis à aléa inondation**

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7), l'implantation d'un parc photovoltaïque est autorisée sous réserve que :

- Le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues en zone d'aléa fort ou modéré
- La sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE en zone d'aléa fort ou modéré et au-dessus de la cote TN + 30 cm en zone d'aléa résiduel
- La solidité de l'ancrage des poteaux doit être garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles en zones d'aléa fort ou modéré

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE + 30 cm en zone d'aléa fort ou modéré et TN + 30 cm en zone d'aléa résiduel.

### **Dans l'ensemble de la zone N, sont admis :**

- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou répondant à un intérêt public (du type bassin de rétention des eaux pluviales,...). En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, 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 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 les documents graphiques 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 les périmètres de protection des captages d'eau potable**

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

### **Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) :**

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

**Rappel :** Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

**Dans l'ensemble de la zone**, la création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 1 et la RN 113. 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.

**Dans la zone N et les secteurs Nc, Npv**:- non réglementé.

**Dans le secteur Nt**, 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, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé, excepté en secteur Nt où les dispositions suivantes s'appliquent.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent 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 doivent être situés 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**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

## Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les

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

Non règlementé.

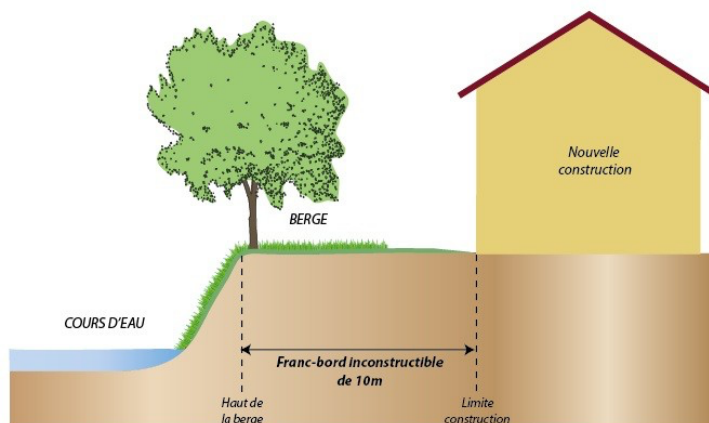
## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Les constructions devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 1.

### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre du cours d'eau.



### Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

### ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Hors secteur Npv :** Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**En secteur Npv** : Non réglementé

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

Non réglementé

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Hors secteur Npv** : Non réglementé

**En secteur Npv** : L'emprise au sol totale de l'ensemble des bâtiments autorisés sur le secteur et situés hors du plan d'eau, est limitée à 35 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La notion de hauteur est définie dans le lexique.*

**Dans le secteur Nt**, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est de 12 mètres au faîtage et peut atteindre jusqu'à 14 mètres dans la limite de 10% de la surface des nouvelles toitures.

**Dans le secteur Npv** : la hauteur maximale des bâtiments autorisés (poste de livraison) est fixée à 2,80 m, comptée à partir du terrain naturel ; conformément au règlement du PPRI, le plancher du bâtiment devra respecter la cote de PHE + 30 cm en zone d'aléa fort ou modéré et TN + 30 cm en zone d'aléa résiduel.

#### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1er du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

**En secteur Npv** : les bâtiments techniques modulaires préfabriqués sont autorisés (poste de livraison) ; on privilégiera une teinte vert foncé pour la bonne intégration paysagère du bâtiment.

### Clôtures

L'édification de clôtures pleines est interdite, sauf pour la restauration ou l'extension de clôtures existantes réalisées en pierres sèches ; seules sont admises les clôtures végétales ou grillagées à gros maillage.

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, **les règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7) sont à prendre en compte.**

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.**

### Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constitué d'assemblage de matériaux hétéroclites.

### ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

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

**Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.**

### ARTICLE N14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé.

## **ANNEXE 1 : LEXIQUE (A TITRE INDICATIF)**

### **Accès**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

### **Activités artisanales**

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

### **Activités industrielles**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

### **Alignement**

L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. À défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds privé et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

### **Annexe**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule, etc.). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

### **Bâtiment**

Construction couverte et close.

### **Carrière**

Une carrière est l'exploitation de substances, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les installations classées. Elles sont soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières nécessite un dossier « loi sur l'Eau ». Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions.

## **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable (hors clôtures végétales). Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

## **Contigu**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que portique, pergola, porche... ne constituent pas des constructions contiguës.

## **Construction**

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface : bâtiments, annexes, installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

**Constructions annexes** : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers, piscines...

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

**Construction d'habitation** : Construction ayant pour vocation principale l'habitation.

## **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternelle, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

## **Destinations**

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

### ***Artisanat***

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie ;
- 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 ;
  - o jouets, jeux ;
  - o librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
  - o pharmacie hors CDEC ;
  - o tabac ;
  - o presse ;
  - o cadeaux divers ;
  - o fleuriste, graines, plantes ;
  - o horlogerie, bijouterie ;
  - o mercerie ;
  - o maroquinerie ;
  - o parfumerie ;
  - o galerie d'art ;
  - o animalerie

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

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

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

#### ***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 (camping dit « camping à la ferme »)

### ***Exploitation forestière***

**Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

### ***Hébergement hôtelier***

**Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

### **Dispositif de stockage des eaux pluviales**

Installation destinée à collecter et à stocker les eaux pluviales et de ruissellement issues de surfaces imperméables et/ou collectées par les chéneaux ou descentes de toitures. Cette zone de stockage peut être souterraine (citerne) ou aérienne (tunnel et puits d'infiltration, bassin de rétention paysagé, noue paysagère, tranchée drainante, toitures végétalisées, etc...).

### **Equipements collectifs**

Le terme équipements collectifs recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées qui assurent un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc. Son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.

### **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquérir.

### **Emprise au sol**

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

Seule l'emprise des bassins de piscines supérieurs à 32m<sup>2</sup> sera prise en compte.

Seule l'emprise des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm et la surface supérieure à 20m<sup>2</sup> sera prise en compte.

### **Emprise d'une voie**

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

### **Espace libre**

Partie de terrain laissée libre de toute construction, ne constituant pas une voie d'accès, une aire de stationnement ou un cheminement doux.

## **Façade**

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

## **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

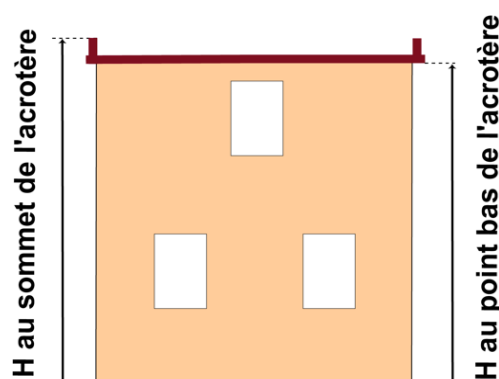
### ***Hauteur au faîtage***

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.

### ***Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)***

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel ou la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout du toit correspond au point bas de l'acrotère (le faîtage correspond au sommet de l'acrotère).

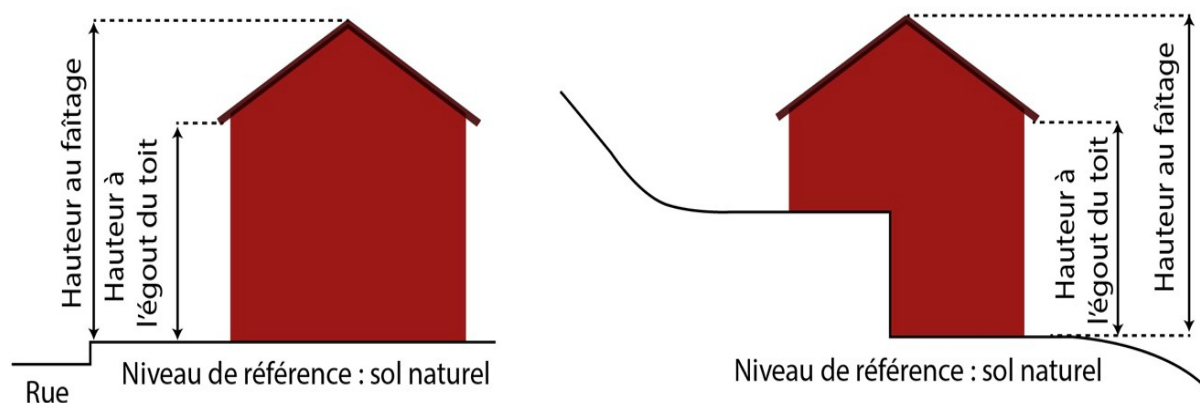


### ***Hauteur des constructions dont le terrain est en pente***

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'égout du toit, côté aval.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous :



### **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Les installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

### **Limites séparatives du terrain**

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

Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

### **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.

### **Modénature**

En architecture, on appelle « modénature » les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

### **Mur-bahut**

Muret bas.

### **Mur de soutènement**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

### **Niveau**

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escaliers...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), etc.

### **Ouvrages techniques ou superstructure**

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

- Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble :
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les lotissements ;
- les permis d'aménager ;
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement d'ensemble garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

### **Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

### **"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"**

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

### **Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

### **Servitude de passage**

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher se substitue depuis le 1er mars 2012 aux notions de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB).

### **Terrain naturel**

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

### **Toiture-terrasse**

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

### **Unité foncière**

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et/ou les autres propriétés qui le cernent.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **Voie privée**

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

### **Voie (voirie) publique**

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

**ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL ET PAYSAGER A PRESERVER,  
CONSERVER ET METTRE EN VALEUR**

« 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 L.151-19 du code de l'urbanisme).

Des éléments du patrimoine architectural et paysagers ont été repérés lors du diagnostic. Ils sont protégés et doivent être préservés.

Les documents graphiques identifient par un linéaire les rues concernées par les éléments de bâti et de paysage à préserver.

### ELEMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Les façades des maisons vigneronnes sont typiques du patrimoine architectural de la commune. Elles comportent des caractéristiques à préserver, tels que :

- des fenêtres allongées à grands carreaux, de part et d'autre de la porte d'entrée.
- Un petit balcon situé au-dessus de la porte d'entrée, protégé par une barrière en fer forgé, et encadré par des fenêtres de part et d'autre.
- Certaines fenêtres sont ornées par une demi barrière en fer forgé.

Plusieurs exemples sont donnés ci-dessous.

| Exemples de façades caractéristiques des maisons vigneronnes |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                                                      | Photographie                                                                         |
| Chemin de Garrigouille                                       |  |

**Chemin de Garrigouille**



**Grand Rue**



**Rue de la Poste**



**Rue du Docteur Jordana**

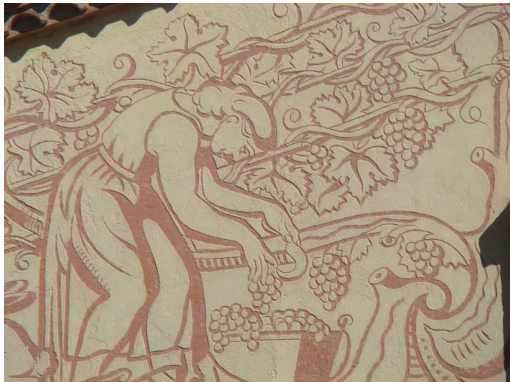


**Rue du Fort**



**Rue Fernand Granon**



| Nom et description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Adresse        | Photographie                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La façade de la cave coopérative est reconnue par le Ministère de la Culture et de la Communication comme remarquable par son architecture et s'est vu attribuer en 2013 le label « Patrimoine du XXème siècle ».</p> <p>La façade de la cave est protégée et doit être conservée.</p> <p>Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf Pièce n°3 du PLU).</p> | Rue de la Gare |   |
| <p>L'école date de 1913, sa façade est protégée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Rue Jean Maçé  |                                                                                   |

### ELEMENTS DE PAYSAGE : ARBRES

| Nom et description                  | Adresse          | Photographie                                                                        |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Alignement de platanes à préserver. | Route de la Gare |  |