

Commune de Lecques (30)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	3 juillet 2003	25 février 2008	28 janvier 2009

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/05/2009

Modification simplifiée n°2 approuvée le 10/12/2021

Modification n°3 approuvée le 09/09/2022

Contacts

Mairie de Lecques

Rue du 26 Aout 1944

30 250 Lecques

Tel : 04-66-80-11-83

Fax : 04-66-80-14-05

E mail : mairie-de-lecques@wanadoo.fr

Urbanis

866 avenue du Maréchal Juin

30900 Nîmes

Tel : 04-66-29-97-03

Fax : 04-66-38-09-78

E mail : nimes@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Sommaire

Introduction	2
1 - Portée du règlement du PLU	2
2 – Rappel des procédures	3
3 – Adaptations mineures	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre 1 - ZONE Ua	6
Chapitre 2 - ZONE Ub	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
Chapitre 1 - ZONE 2AU	22
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
Chapitre 1 - Zone A	29
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	35
Chapitre 1 - Zone N	36

Introduction

1 - Portée du règlement du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Lecques.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du Chapitre I - Règles générales d'urbanisme, du Titre I, du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles L. 111-7 à L. 111-11 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R. 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

- Aux périmètres visés à l'article R. 123-13 et R. 123-14 (servitudes d'utilité publique, périmètre de préemption...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information dans les annexes.
- Aux espaces boisés classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les constructions et utilisations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, d'installations classées, de protection du patrimoine archéologique.....

2 – Rappel des procédures

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à l'article R. 442.2. du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable instituée par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.

Le stationnement isolé des caravanes est soumis à autorisation conformément aux articles R. 443-4 et R. 443-5 du Code de l'Urbanisme.

3 – Adaptations mineure

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Nonobstant ces dispositions, et en application des alinéas 3 et 4 de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - ZONE Ua

Caractère de la zone :

Zone urbaine correspondant aux parties bâties les plus anciennes du village. Elle présente un caractère dense et un bâti implanté à l'alignement. Elle est limitée par les remparts et se structure de part et d'autre de la rue principale du village, la RD 178.

Elle est affectée essentiellement à l'habitation et ponctuellement aux services (église, mairie) qui en sont le complément habituel. Elle comprend également l'ancienne cave coopérative.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Ua2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieurs ou égale à 2 m qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 5 unités,
- Le stockage d'épaves

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

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens avoisinants (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est admise, dans la mesure où :
 - leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- le volume et l'aspect extérieur de l'extension soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone Ua. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Reconstruction après sinistre : En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les impasses à créer seront d'une largeur de 5 m lorsqu'elles desservent plusieurs habitations. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour lorsque la longueur est supérieure à 40 m.

Article Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable :**

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

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) de capacité suffisante.

- **Eaux pluviales :**

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.
- En cas de création d'emprise au sol (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l /m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

• **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications) :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

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. Ces câbles doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible. Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies.

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

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur l'existant, dans le but de former une unité architecturale (continuité d'implantation avec les immeubles voisins) ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauver un élément intéressant de l'environnement.
- pour les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûché, abri de jardin...).

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions contiguës sont autorisées. Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions est déterminée en fonction des bâtiments voisins ; elle devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins. Dans tous les cas elle ne pourra dépasser 11 m au faîtage soit (R+2 étages).

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les toitures

Les couvertures

Les toitures seront conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" dans la nuance de la nappe des couvertures du vieux village (et si possible avec des tuiles de couvert de récupération).

Il est possible d'utiliser des tuiles mécaniques rondes ayant l'aspect des tuiles anciennes.

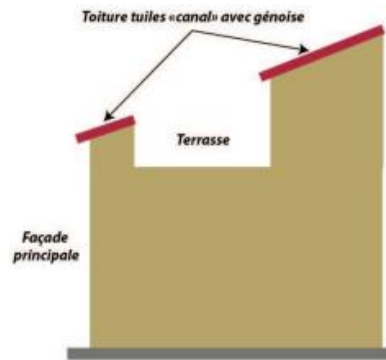
Lors de l'utilisation de plaques de support ondulées, l'utilisation systématique de tuiles de "couvert" et de "courant" est obligatoire.

L'utilisation de tuiles plates en remplacement de tuiles rondes est interdite.

Les tuiles béton, les ardoises, et les plaques ondulées non recouvertes de tuiles sont interdites.

Les terrasses de toit ou tropéziennes :

Lorsqu'elles sont intégrées dans la toiture et que les murs des façades respectent les tons du reste des murs extérieurs, les terrasses de toit dites tropéziennes sont autorisées à condition qu'elles soient en recul d'un mètre de la façade que leur surface n'excède pas 20% de la surface du toit.



Les rives et les solins

Pour les couvertures en tuiles rondes, les rives seront réalisées à double chaîne, avec deux rangs de tuiles superposées dont le premier sert de goutte d'eau.

Les solins seront réalisés en plomb, en zinc, ou avec des demi-tuiles engravées ou scellées.

Les débords de toiture en pignon et les solins réalisés en toile goudronnée sont interdits.

Les souches

Les souches de cheminées seront implantées perpendiculairement à la ligne de faîtage, placées près du faîtage, voire à cheval sur le faîtage sauf dispositions d'origine contraires.

Les couronnements seront réalisés en tuiles canal, en briques ou en tuileaux suivant les modèles anciens.

Les souches rectangulaires feront au moins 50 cm sur la plus petite dimension.

Les souches préfabriquées avec tablette de béton de couvert sont interdites.

Les égouts de toiture

Pour les toitures en tuiles rondes, ils prendront la forme soit d'une gènoise à un ou deux rangs de tuiles et un ou deux rangs de filet de terre cuite en débord de 8 à 12 cm, maçonnées au mortier de chaux et sable naturel, soit d'une sortie de toiture en saillants de bois (chevrons de section 10x10) aux embouts chantournés recouverts de larges planches épaisses.

Lorsqu'il existe une corniche en pierre de taille ou une corniche à l'italienne, elles devront être conservées et restaurées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc.

L'utilisation de lambris, de peinture rouge sur les gènoises et la réalisation des ouvrages de récupération d'eau de pluie en PVC sont interdits.

Les "fenêtres de toit"

Pour les fenêtres de toit visibles du domaine public : Lorsque l'utilisation de surfaces vitrées en toiture sera indispensable, et que leurs dimensions ne dépassent pas 100x100 cm, les fenêtres de toits seront autorisées à condition que le grand axe du châssis soit disposé suivant le plan de la couverture.

Les fenêtres de toit non visibles depuis l'espace public sont autorisées dans la mesure où leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Les ouvertures

Les baies

Les modèles de percements anciens seront respectés en forme et en dimensions c'est-à-dire à dominante verticale

L'utilisation de la pierre en cas de sous œuvre.

La restitution des seuils d'entrée saillants en pierres massives.

La restitution des appuis de fenêtre en pierre massive, finis au nu de la façade à l'exception des appuis moulurés en pierre de taille qui saillent en proportion de leur corps de moulure. Sont interdits l'utilisation de béton, les percements trop nombreux en pignon, les dimensions et formes trop différentes, les appuis de fenêtres saillants en béton.

Les ferronneries

Les grilles et les garde-corps anciens seront restaurés, soigneusement décapés, protégés (antirouille) et remis en peinture.

Les grilles et les garde-corps neufs seront soit réalisés selon des modèles anciens relevés dans le village soit de facture simple, au dessin sobre et à barreaux droits.

Les grilles seront posées entre les tableaux de l'ouverture.

Les menuiseries

Les portes et portails anciens seront restaurés avec châssis vitrés ou volets existants ou remplacés par une copie.

Les portes seront constituées de deux nappes croisées de larges planches assemblées par clouage.

Les châssis vitrés seront en bois peint, aux carreaux à dominante verticale, de proportions comprises entre le carré et le rectangle vertical, dans la limite de la hauteur égale à une fois et demie la largeur.

Les volets seront soit :

- à lames croisées-clouées.
- à lames sur cadre mouluré tourné vers l'intérieur avec lames de bois parallèles assemblées bord à bord (sans grain d'orge ni mouchette).
- simples à emboîture et clé passante, à lames de bois parallèles assemblées bord à bord (sans grain d'orge ni mouchette).
- repliables en tableaux lorsqu'ils étaient ainsi prévus dans les dispositions d'origine.

Les menuiseries bois seront peintes.

Les portes de garage seront réalisées dans le style des portails anciens qui respectent les caractéristiques et la modénature de la façade.

La forme des menuiseries sera adaptée aux ouvertures existantes, notamment dans le cas de linteaux cintrés.

La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites

Les façades

Les matériaux

La pierre restera apparente dans le cas de maçonnerie de moellons prévue à l'origine sans enduit (encadrement des baies à fleur de l'appareillage).

Les bâtiments enduits prévus à cet effet à l'origine de leur construction (encadrements en saillie comportant ou non des décors sculptés) seront enduits.

Si la pierre est de qualité et que la maçonnerie reste apparente, les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable non tamisé, beurrés au nu de la pierre, dans la tonalité générale de l'appareillage.

Les enduits seront de chaux naturelle et sables locaux, la couche de finition talochée finement et éventuellement badigeonnée à la chaux colorée.

Les éléments de maçonnerie disparus ou cachés, nécessaires à la lecture et la compréhension de l'architecture seront restitués.

L'utilisation de microbilles de verre sous pression pour le nettoyage de la pierre lorsqu'il ne peut pas être réalisé à l'eau et à la brosse est préconisée.

Autant que possible, les câbles EDF, TELECOM etc... seront encastrés et à défaut, leur mise en peinture dans les tons de la façade.

L'utilisation de sable (silice) sous pression pour le nettoyage de la pierre est interdite.

Les couleurs

Pour les enduits, les couleurs seront les plus approchantes des pierres locales.

Les couleurs de badigeons seront réalisés à partir de terres et d'ocres.

Sont interdits, les couleurs trop vives, la couleur blanche qui attire trop la lumière et les enduits trop clairs.

Article Ua 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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 m² par place en moyenne (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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation ou changement de destination d'un bâtiment existant : 2 places par logement,
- pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux : non réglementé.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les restaurants : non réglementé
- pour les établissements à usage d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

Article Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Article Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Chapitre 2 - ZONE Ub

Caractère de la zone :

Zone urbaine correspondant aux extensions récentes du village, elle regroupe des constructions principalement des habitations de type pavillonnaire au nord du centre le long de la RD 178 et au sud-ouest de part et d'autre de la voie communale n°2.

Elle comporte un secteur Ub1 lié à l'assainissement individuel.

Elle est impactée par un secteur inondable d'aléa résiduel et par un secteur inondable d'aléa modéré défini par le PPRI du Moyen Vidourle.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Ub2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article Ub 2.
- les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions nouvelles à destination industrielle.
- les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- les terrains de campings.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- le stationnement isolé des caravanes.
- les villages de vacances classés en hébergement léger.
- les habitations légères de loisirs.
- les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieurs ou égale à 2 m qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- les parcs d'attraction.
- les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 5 unités.

De plus, dans les emprises inondables d'aléa modéré délimitées aux plans du PLU sont interdits :

- les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- les créations d'établissements nécessaires à la gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau des planchers sont situés en dessous de la côte de référence (+ 0,80 m par rapport au terrain naturel)
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets.
- les dépôts et stockage de produits dangereux et polluants.
- tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger les lieux urbanisés.

De plus, dans les emprises inondables d'aléa résiduel délimitées aux plans du PLU sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire.
- les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative.
- les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable en l'absence d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques inondations (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) ou dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés par une inondation.
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements.
- les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence seraient pas négligeables ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de respecter les conditions suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens avoisinants (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - que leur volume, hauteur et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est admise à condition existantes, dans la mesure où :
 - leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
 - le volume et l'aspect extérieur de l'extension soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole à condition :
 - qu'elles soient liées à une activité agricole existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone Ua. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Reconstruction après sinistre : En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. En zone inondable, la reconstruction d'un bâtiment sinistré à la suite d'une inondation est interdite.

De plus, dans les emprises inondables d'aléa modéré délimitées aux plans du PLU sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles, les changements de destination sous réserve que :
 - le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel
 - la construction ne soit pas destinée à l'accueil du public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
- Les extensions ou aménagements de constructions sous réserve que le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel
- La création d'ouvertures à condition que les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel soient équipées de batardeaux.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création de logement supplémentaire et sous réserve que le niveau fini des planchers habitables soit calé au-dessus de la cote de référence (+ 0,80 m par rapport au terrain naturel).
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve d'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence).
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20 cm.
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

De plus, dans les emprises inondables d'aléa résiduel délimitées aux plans du PLU sont autorisés tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains qui ne sont pas interdits par l'article précédent.

Article Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit. Les impasses à créer seront d'une largeur de 5 m lorsqu'elles desservent plusieurs habitations. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour lorsque la longueur est supérieure à 40 m

Le long du chemin de Sardan, les nouveaux accès (les portails) seront reculés de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Le nombre d'accès sur la voie publique est limité à un par unité foncière initiale.

Article Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable :**

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

- **Eaux usées :**

Dans la zone Ub : Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) de capacité suffisante.

Dans les secteurs Ub1 : en l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs conformes aux dispositions du zonage d'assainissement communal et aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et abrogeant l'arrêté du 3 mars 1992 et de l'arrêté préfectoral du 28 juillet 1999.

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet.

En cas de création d'emprise au sol (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l /m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

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

• **Autres réseaux (électricité, gaz et télécommunications) :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

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. Ces câbles doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible. Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

sans objet

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies.
Toutefois les constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins 3 m de hauteur sont autorisées en limite de voie.

Dans les opérations d'ensemble, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public en bordure des voies internes de l'opération.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 3m).

Les bassins de piscine pourront être implantés à 1m des limites séparatives.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol sera limitée à 40% de la surface du terrain. L'emprise au sol d'une construction étant définie, au sens du présent règlement, comme la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriels, débords de toiture) et hors bassins de piscines. Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les abris non fermés, les hangars non fermés et les terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 9 mètres au faîtage soit (R + 1).

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

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone Ub, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

La topographie du terrain doit être strictement respectée et les niveaux de la construction doivent se décaler suivant la pente.

Les toitures

Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal".

Lors de l'utilisation de plaques de support ondulées, l'utilisation systématique de tuiles de "couvert" et de "courant" est obligatoire.

Les tuiles béton, les ardoises, et les plaques ondulées non recouvertes de tuiles sont interdites.

D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 % et 35 %. Les toits plats sont autorisés sur une partie de la construction.

Les fenêtres de toit

Pour les fenêtres de toit visibles du domaine public : Lorsque l'utilisation de surfaces vitrées en toiture sera indispensable, et que leurs dimensions ne dépassent pas 100x100 cm, les fenêtres de toits seront autorisées à condition que le grand axe du châssis soit disposé suivant le plan de la couverture.

Pour les fenêtres de toit non visibles depuis l'espace public sont autorisées dans la mesure où leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les enduits seront de chaux naturelle et sables locaux, la couche de finition talochée finement et éventuellement badigeonnée à la chaux colorée.

Sont interdits, les couleurs trop vives, la couleur blanche qui attire trop la lumière.

Les clôtures

En limite séparatives de deux terrains ou du domaine public :

- les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.
- les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.
- pour les clôtures bâties : elles devront respecter l'aspect général des clôtures avoisinantes et être obligatoirement enduits dans un ton s'apparentant aux tons "pierre de pays".

Dans les autres cas :

- elles seront réalisées par un mur bahut compris entre 0,60m et 0,80 m maximum, surmonté ou non d'un grillage à claire voie de couleur verte ou d'un barreaudage en fer, obligatoirement doublé d'une haie vive.

En limite séparative sont également autorisées :

- les clôtures constituées par un grillage à claire voie de couleur verte, doublé d'une haie vive.

En secteurs inondables,

- elles seront constituées par un grillage à claire voie de couleur verte, doublé d'une haie vive, le muret de soubassement n'est pas autorisé.

Les bâtiments annexes

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Article Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions d'habitation :
 - par lot : 2 places de stationnement (dont une place de parking non close) pour 80 m² de surface de plancher réalisée.
 - par opération d'ensemble : en sus, 1 place pour 2 lots créés.
- pour les constructions à usage de bureau,
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants,
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Article Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de toute construction devront, sur 70 % minimum être enherbés et plantés d'essences locales.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts, aires de jeux...).

Dans les opérations d'ensemble :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.
- Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Zone 2 AU

Caractère du secteur :

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat située à l'Ouest du centre de la commune, entre la rue de la Gleissasse, et le prolongement de la rue des Vignes, appelé le secteur du Grès. Son urbanisation se réalisera sous forme d'opérations d'ensemble, tels que lotissements ou groupes d'habitations portant à minima sur les secteurs de phasage indiqués dans l'illustration graphique de l'OAP du Grès.

Pour des raisons paysagères, les formes urbaines seront :

Pour le secteur situé au nord du chemin des Oliviers de type « pavillonnaire » avec une densité moyenne accueillant environ 15 parcelles.

Pour le secteur situé au sud du chemin des Oliviers, la densité sera plus élevée, autorisant notamment les petits collectifs et les constructions en bande afin d'accueillir environ 25 logements.

Ces deux secteurs sont délimités sur le document graphique.

Elle pourra également accueillir des professions libérales.

L'urbanisation de ce secteur devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation propre à ce secteur, l'OAP du Grès.

Article 2 AU 1– Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article 2AU 2 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement,
- les carrières,
- la pratique du camping ou du caravanning,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.

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

En application de la restriction prévue à l'article R123-10-1 R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet ainsi qu'à l'ensemble des terrains issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet. Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble–portant à minima sur les secteurs de phasage indiqués dans l'illustration graphique de l'OAP du Grès. Chaque secteur de phasage devra être doté d'un règlement de lotissement annexé au permis d'aménager.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et

- installations autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

Article 2AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

- **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

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

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les impasses à créer seront d'une largeur de 5 m minimum lorsqu'elles desservent plusieurs habitations. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour lorsque la longueur est supérieure à 40m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les portails doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue). L'ouverture des portails ou portillons ne doit pas se faire sur le domaine public.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux.

- **Eau potable :**

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

- **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement de capacité suffisante par un système séparatif.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales recueillies sur les terrains dans le réseau public existant ou à créer dans le cadre des aménagements.

Tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne. Les travaux structurants d'infrastructures routières ainsi que les aires de stationnement sont également soumis à cette règle.

Toutes les eaux de ruissellement doivent être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention. Les récupérateurs d'eau enterrés à la parcelle sont conseillés.

Type d'ouvrage de rétention dans le cadre d'une opération d'ensemble :

Technique à privilégier par les maîtres d'ouvrage :

- bassins à ciel ouvert, noues ou fossés avec évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassin d'infiltration).

Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet (capacité d'infiltration du sol).

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Caractéristique du dispositif de rétention :

- La capacité de stockage pour compenser l'imperméabilisation sera égale à 100 litres par m² de surface imperméabilisée et le débit de fuite des volumes retenus sera de 7l/s/ha.

- **Autres Réseaux (électricité, gaz et télécommunications) :**

Les raccordements aux réseaux divers de distribution doivent être enterrés. Les abris compteurs et coffrets devront s'intégrer le plus discrètement possible dans les clôtures.

Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

En bordure des voies nouvelles internes créées dans les opérations d'ensemble, y compris des chemins réservés aux déplacements doux, les constructions peuvent être implantées à 5m minimum ou à l'alignement. Lorsqu'elles sont implantées à l'alignement, les constructions auront une emprise au sol limitée à 25m² et une hauteur de 3 mètres maximum en limite de voie. Les règles d'implantation seront précisées dans le plan masse et le règlement de l'opération.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres.

A l'exception des bassins de piscine enterrés et leur « plage » qui devront être implantés à 1 m minimum des limites séparatives.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article 2AU 9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol sera limitée à 40% de la surface du terrain. L'emprise au sol d'une construction étant définie, au sens du présent règlement, comme la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriels, débords de toiture...) et hors bassins de piscines. Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de plancher, les abris non fermés, les hangars non fermés et les terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les annexes non contiguës à la construction principale sont autorisées dans la limite de deux annexes.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, sera :

- 9 m au faîtage en cas de toitures traditionnelles couvertes en tuiles (équivalent à R+1)
- 3,5 m au faîtage pour les annexes.

Considérant la situation et la topographie du secteur du Grès et son impact visuel dans l'environnement naturel, les hauteurs maximales ci-dessous devront être réduites sur les points hauts pour assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage.

Les règles de hauteur à la parcelle seront fixées dans le règlement de chaque opération.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111 -27 du code de l'urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement engénéral.

La topographie du terrain doit être strictement respectée et les niveaux de la construction doivent se décaler suivant la pente.

Une architecture dite « traditionnelle » très majoritairement représentée sur le village, est privilégiée. Toutefois, une conception architecturale « contemporaine » peut être autorisée sous réserve d'une bonne intégration avec l'environnement proche.

Les toitures.

Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites « tuiles rondes » ou « tuiles canal ». Les toits plats sont autorisés sur une partie de la construction.

Lors de l'utilisation de plaques de support ondulées, l'utilisation systématique de tuiles de « couvert » et de « courant » est obligatoire. Les tuiles béton, les ardoises, et les plaques ondulées non recouvertes de tuiles sont interdites.

D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toitures sera compris entre 30% et 35% à l'exception des parties en toit plat.

Les fenêtres de toit.

Pour les fenêtres de toit visibles du domaine public : Lorsque l'utilisation de surfaces vitrées en toiture sera indispensable, et que leurs dimensions ne dépassent pas 100x100 cm, les fenêtres de toit seront autorisées à condition que le grand axe du châssis soit disposé suivant le plan de la couverture.

Pour les fenêtres de toit non visibles depuis l'espace public : Elles sont autorisées dans la mesure où leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les enduits seront de chaux naturelle et sables locaux, la couche de finition talochée finement et éventuellement badigeonnée à la chaux colorée.

Les couleurs des enduits seront de nuance ton « pierre de pays ».

Sont interdites, les couleurs trop vives ou trop foncées et la couleur blanche qui attire trop la lumière.

Les clôtures.

D'une façon générale, les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Les clôtures en murs pleins ou soubassement surmonté d'une grille ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Le long des voies existantes et à créer, à l'exception des voies en impasse :

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'aspect finition pierre (en pierre de pays avec appareillage traditionnel ou avec un parement de pierre naturelle à minima côté espace public) compris entre 0,60 et 0,80m maximum surmonté d'un barreaudage en fer. Cependant, elles seront réalisées entièrement en pierre de pays (appareillage traditionnel) lorsque la hauteur du mur bahut est supérieure à 0,80m.

Le long des voies en impasse créée :

Les clôtures seront constituées par un mur bahut de ton « pierre de pays » de 0,80m de hauteur, surmonté d'un barreaudage en fer, obligatoirement doublé d'une haie vive.

Ces clôtures ne pourront en aucun cas faire l'objet de brise-vues, brise-soleil, coupe-vent... En limite séparative, les clôtures seront constituées soit :

- par un mur bahut de ton « pierre de pays » de 0,80m de hauteur, enduit des deux faces, surmonté d'un grillage à claire voie de couleur verte ou de couleur semblable au barreaudage en fer côté rue.
- Par un grillage à claire voie de couleur verte ou de couleur semblable au barreaudage en fer côté rue.

Dans les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie vive ou de plantes grimpantes d'essences locales variées. Le cyprès est proscrit du fait de son caractère allergène.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures et les annexes doivent être enduites/traitées de la même manière que les constructions auxquelles elles se rattachent.

Les bâtiments annexes.

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Article 2AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions d'habitation :
 - Par logement : 2 places de stationnement minimum dont deux places de parking non closes à réaliser sur un emplacement de 5m par 5m donnant sur la voie,
 - Par logement social, 2 place de stationnement minimum par logement.
 - Par opération d'ensemble : en sus, 1 place « visiteurs » pour 2 lots créés.
- Pour les constructions à usage de bureau :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60m² de plancher de construction
- Pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100m² de Surface de Plancher Administrative,

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

En cas de restauration d'un volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 2AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les espaces libres de toute construction devront, sur 70% minimum, être enherbés et plantés d'essences locales.

Les demandes d'opération d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts, aires de jeux...).

Dans les opérations d'ensemble :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.
- Les sur largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 – Zone A

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit, à ce titre, être protégée de toute occupation ou utilisation des sols non directement nécessaire à ce type d'activités.

Cette zone comprend un sous-secteur Ap correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage d'alimentation en eau potable du syndicat du Vidourle.

La zone agricole est impactée par un secteur inondable.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article A 2 :

Dans toute la zone A, y compris le secteur Ap et la zone inondable :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle, commerciales et d'artisanat.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement. □ Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classées en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et des dépôts de véhicules de 10 à 49 unités.
- Les centrales de production d'électricité photovoltaïque.

De plus dans le secteur Ap :

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques y compris les déchets dits « inertes » de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestiques qu'elles soient brutes ou épurées hormis l'existant telle la canalisation des effluents du village dont l'étanchéité devra être régulièrement contrôlée.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de tous autres produits, liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines même provisoires.
- Le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures. □ L'établissement d'étables ou de stabulations libres.
- Le creusement d'ouvrages souterrains.

De plus dans les emprises inondables délimitées aux plans du PLU sont interdits :

- Les constructions nouvelles.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations.
- Le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieur à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) et les extensions des bâtiments agricoles existants supérieures à 20% de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document).
- La création d'ouverture en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0.5 m de haut.
- La création de surface habitable pour les locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés au-dessous de la côte de référence (PHE + 0.30 m avec un minimum de 0.80 m) □ La création de clôtures non transparente aux écoulements.

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

Dans toute la zone A hormis le secteur Ap sont autorisés sous conditions :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, -
- les constructions et installations nécessaires à l'activité des centres équestres existants à la date d'approbation de la modification n°2
- Le camping à la ferme.
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires à une exploitation agricole existante.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, sont également autorisés, sous conditions :

- L'extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et dont la surface de plancher initiale (*) est de 50m² minimum, sans création de nouveaux logements. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher initiale (*) et 45 m² maximum.
- Les piscines et annexes des constructions principales à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, sans création de nouveaux logements, sous réserve :
 - d'une surface de plancher (*) égale au maximum à 40 m² de surface de plancher cumulée des annexes nouvelles, à partir de la date d'approbation de l'actuelle modification n°2 du PLU.
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (annexe et piscine) autour de l'habitation. Tout point des piscines et annexes sera situé dans le rayon maximum fixé. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction principale à usage d'habitation existante.
- Les équipements ou installations d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité, à la mise en valeur du site ou liées à des équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité.

(*) La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Dans le secteur Ap, sont autorisés sous conditions :

- L'extension et l'aménagement des constructions à destination d'habitation existantes :
 - Si elles sont nécessaires à une exploitation agricole,
 - Si les constructions répondent aux normes de salubrité notamment au niveau du rejet et du traitement des eaux usées.
- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants s'ils sont nécessaires à une exploitation agricole et s'ils répondent aux normes de salubrité notamment au niveau du rejet et du traitement des eaux usées.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- Les équipements ou installations d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité, à la mise en valeur du site ou liées à des équipements d'infrastructure nécessaires à la collectivité.

De plus dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Le changement de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) et les extensions des bâtiments d'activités agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les locaux annexes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur emprise soit inférieure à 20 m².
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelles (1,8 fois le débit de référence).
- Les serres nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - que la largeur n'excède pas 18m, que la plus grande dimension soit dans le sens du courant,
 - qu'elles soient pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues,
 - qu'un espace minimal de 7 m soit créé de façon à séparer les serres dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant). Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour protéger les corps flottants.
- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m).

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil Général du Gard, gestionnaire de la voirie départementale.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A1, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

- **Eaux usées :**

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

En cas de création d'emprise au sol (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l /m2 imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

- **Electricité – Téléphone – Télédistribution :**

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible. Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres autour de l'habitation principale (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé à l'exception des annexes et piscines :

Les annexe et piscine autorisées sous conditions à l'article A 2, auront une emprise au sol maximale de :

- o 45m² pour les annexes
- o 60m² pour les piscines (plage et locaux techniques compris)

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions (hors annexes et piscines), comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 9 mètres au faîtage soit (R+1).

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Pour les annexes et piscines autorisées sous conditions à l'article A 2, la hauteur maximale, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 3,5 mètres au faîtage soit RDC.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

Les constructions nouvelles admises à l'article A1 devront satisfaire aux obligations suivantes : - Leur implantation devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant.

- En tout état de cause, on évitera les implantations en ligne de crête.

- Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Les toitures

Les couvertures en tuile seront réalisées en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" dans la nuance de la nappe des couvertures du vieux village (et si possible avec des tuiles de couvert de récupération).

Lors de l'utilisation de plaques de support ondulées, l'utilisation systématique de tuiles de "couvert" et de "courant" est obligatoire.

L'utilisation de tuiles plates en remplacement de tuiles rondes, ainsi que l'utilisation de tuiles mécaniques rondes est interdite.

Les tuiles béton, les ardoises, et les plaques ondulées non recouvertes de tuiles sont interdites.

D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30% et 35 %.

Les toits terrasse seront autorisés sur une partie de la construction.

Lorsque l'utilisation de surfaces vitrées en toiture sera indispensable, les fenêtres de toits seront autorisées à condition que le grand axe du châssis soit disposé suivant le plan de la couverture.

Les constructions

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les enduits seront de chaux naturelle et sables locaux, la couche de finition talochée finement et éventuellement badigeonnée à la chaux colorée.

Sont interdits, les couleurs trop vives, la couleur blanche qui attire trop la lumière et les enduits trop clairs.

Les clôtures

Les murs de clôtures existants en pierre sèche seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

En règle générale les clôtures sont déconseillées dans ces secteurs. Dans tous les cas, elles devront être le plus discrète possible. Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec les constructions et installations constituant le « corps de ferme ».

Les bâtiments annexes

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les bâtiments agricoles

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies de teinte ocre
- soit en bardage bois ou métal de teintes identique à celle des matériaux traditionnels, pour le bâti (tuile pour le toit, ocre pour les façades)
- soit en bacs acier laqué ocre ou brun ou en fibrociment teinté dans la masse, pour les couvertures.

En tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit. On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à la destination du bâtiment d'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable instituée par l'article L. 1301 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 - Zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

Une partie de cette zone est soumise au risque inondation du Vidourle.

Elle comprend :

- - Un secteur Ne pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipement sportif et de loisir, station d'épuration, captage d'eau ...)

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N, y compris le secteur Ne, et les secteurs inondables délimités au plan de zonage, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations suivantes, sauf conditions précisées à l'article N2 :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation et leur annexes, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière, industrielle, commerciale et d'artisanat.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- les centrales de production d'électricité photovoltaïque
- les aires de stationnement ouvertes au public et des dépôts de véhicules de 10 à 49 unités

De plus dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont interdits :

- Les constructions nouvelles.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés à la suite d'inondations.
- Le changement de destination des constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document).
- La création d'ouverture en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0,5 m de haut
- La création de surface habitable pour les locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés au-dessous de la côte de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80m).
- La création de clôtures non transparente aux écoulements.

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

Dans la zone N, y compris les secteurs Ne

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- les locaux annexes liés à des constructions existantes dans la limite de 20 m².
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans les secteurs Ne

Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, captage d'eau potable, équipements sportifs et de loisirs...)

De plus, dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont autorisées sous conditions :

- La reconstruction de bâtiments sinistrés à conditions que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux sans création d'habitation supplémentaire et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Le changement de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) et les extensions des bâtiments d'activités existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU) sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE+ 0,30 m avec un minimum de 0,80 m).
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval,

définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelles (1,8 fois le débit de référence).

- La création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m).

Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surface de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la côte de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, els matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Conseil Général du Gard, gestionnaire de la voirie départementale.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A1, peuvent être alimentées en eau potable par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

- **Eaux usées :**

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé).

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.

- **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible. Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions admises à l'article N1 doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions dont l'implantation ne respecte pas les reculs imposés au paragraphe ci-dessus s'il est techniquement impossible de réaliser le projet différemment.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions de constructions n'excédera pas celle des bâtiments existants.

La hauteur maximale des annexes et des abris légers pour animaux n'excédera pas 5 m.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions,

par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes notamment « les mazets » ou les capitelles doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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

Pour toute construction projetée, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des espaces concernés, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir au maximum leur insertion dans le paysage.

Article N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable instituée par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

R. 111-2 :

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

R. 111-4 :

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

R111-5

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa e ci-dessus

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre »

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 »

R111-26

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R111-27

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

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.