

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE SAUZET

Département du Gard (30)

4.1

RÈGLEMENT : Partie écrite



Approbation du P.O.S. : DCM du 16/10/1985

Approbation 1^{ère} révision : DCM du 01/07/1988

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 29/09/2014

Approbation du PLU : DCM du

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes

Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE 
SFI
URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :





SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
Zone UA	7
Zone UD	15
Zone UE.....	26
Zone US.....	34
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
Zone 1AUE	40
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
Zone A.....	44
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
Zone N.....	55
Annexe 1 : Lexique (à titre indicatif)	61
Annexe 2 : Liste des éléments de paysage à protéger au titre du Code de l'urbanisme	69
Annexe 3 : Liste des éléments de bâti à protéger au titre du Code de l'urbanisme	85





TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





Zone UA

Caractère de la zone

Cette zone couvre le centre ancien de Sauzet. Il s'agit d'une zone d'habitat dense en ordre continu.

La zone UA est concernée par tout ou partie par :

- *le risque retrait-gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.8 du PLU).*
- *des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.*

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UA :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, excepté celles définies en article UA2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), excepté celles définies en article UA2 ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- la reconstruction des constructions venant à être détruites ou démolies, excepté celle définie en article UA2 ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux définis en article UA2.



ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction existante, à réaliser en une seule fois ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.
- la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans.
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Règles en matière d'équipement de la zone

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de la voie devra être au minimum à 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée 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.

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 est la moindre.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. La collectivité pourra assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Tout nouvel accès non autorisé par le gestionnaire du réseau routier est interdit sur la RD7 et la RD198.



ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

Le raccordement est obligatoire en présence des réseaux d'alimentation en eau potable.

4-2 Eaux usées

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

Le raccordement est obligatoire en présence des réseaux eaux usées.

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

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau pluvial et vice versa.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles est interdite.

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

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



Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 3 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres à l'égout de la couverture et à 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du paysage urbain avoisinant.

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

I. Adaptation au terrain

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



II. Volume et formes

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

2) La pente des toitures se situera entre 20 % et 40 %.

3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter, l'éclaircissement d'un local, on percera une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

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

III. Matériaux

1) Tout matériau doit être utilisé, selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi : les parpaings doivent obligatoirement être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.

2) Toitures :

L'usage de la tuile plate est interdit ; à défaut de tuile canal, les toitures devront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille). Les tuiles rouges ou roses vif sont prosrites. Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés.

Les toitures-terrasses sont interdites.

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

3) Façades :

Les matériaux utilisés traditionnellement en façade sont la pierre, l'enduit, le bois et la brique.

a) La pierre :

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

b) Les enduits :

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays ; ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.



Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique dureté moyenne, pas d'enduits plastiques ou à base de ciment) à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

5) Climatisation :

Les climatisations ne seront pas visibles de la voie publique et seront interdites en toiture. En cas d'impossibilité technique, la climatisation devra alors être dissimulée par des ouvrages adaptés à leur intégration.

IV. Clôtures et constructions annexes

1) Clôtures :

Les clôtures seront en pierre, en bois ou en parpaings obligatoirement enduits, et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes ;

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

Les clôtures seront très discrètes (petit mur bahut de 0,40 m de haut maximum, surmonté de grillage de 1,60 m de haut maximum, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et pouvant être doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local à l'exception des cyprès et des thuyas.

Pour rappel : toute réalisation de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

2) Annexes :

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

Eléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 3)

Les éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique doivent être protégés et mis en valeur. Les travaux d'adaptation et de réfection devront respecter les caractéristiques architecturales initiales.



ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Stationnement des véhicules motorisés :

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher ;
- deux places par logement de plus de 70 m² de surface de plancher ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux.

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

Stationnement des vélos :

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

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

Eléments de paysage repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 2) :

Les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,...) et / ou de sécurité (arbre instable...). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

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

Non réglementé.



Zone UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de faible densité qui représente l'extension récente du village. Elle est destinée à accueillir des constructions pavillonnaires en ordre discontinu aéré.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **le secteur UDa** correspondant au secteur du Clos et Mas Higon.
- **le secteur UDb** correspondant au lotissement du Clos des Micocouliers où les aménagements viaires et les réseaux ont déjà été réalisés.
- **le secteur UDe** correspondant au secteur du Coeur de Village.
- **le secteur UDe** correspondant au quartier de Bernardasse.
- **le secteur UDe** non desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

La zone UD est concernée pour tout ou partie par :

- *le risque inondation lié au Gardon et à ses affluents dont les différents aléas sont reportés de manière indicative sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U. (cf. pièce annexe 5.5 du PLU). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.*
- *le risque retrait-gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.8 du PLU).*
- *Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.*

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UD :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, excepté celles définies en article UD2 ;



- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), excepté celles définies en article UD2 ;
- les constructions situées ou prenant appui sur les murs de soutènement de la voirie communale ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- la reconstruction des constructions venant à être détruites ou démolies, excepté celle définie en article UD2 ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux définis en article UD2.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repérés sur le règlement graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.5 du PLU).

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.5 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Sont autorisées sous conditions dans la zone UD y compris dans les secteurs UDa, UDb, UDe, UDd et UDe (sauf si le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont en dispose autrement) :

- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

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

- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction existante, à réaliser en une seule fois ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.
- la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, sauf si le PPRI Gardon Amont en dispose autrement ;

Dans les secteurs UDa, UDb et UDe, les occupations et utilisations du sol non interdites en article UD1 sont autorisées sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

**Dans le secteur UDa :**

- les constructions non interdites en article UD1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains situés dans chaque secteur.
- les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'au moins 20% des logements réalisés soient affectés aux logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue.

Dans le secteur UDb :

- les constructions non interdites en article UD1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains situés dans chaque secteur.

Dans le secteur UDc :

- les nouvelles constructions non interdites en article UD1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble.
- les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve qu'au moins 20% des logements réalisés soient affectés aux logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue.

Dans le secteur UDd :

- les constructions non interdites en article UD1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains situés dans chaque secteur.

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

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

Règles en matière d'équipement de la zone

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres en ce qui concerne les voies ouvertes à la circulation publique et à 4 mètres en ce qui concerne les accès privés.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.



Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée 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.

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 est la moindre. Dans tous les cas, tout nouvel accès doit se faire à partir d'une voie ouverte à la circulation publique (les raccordements sur les cheminements piétons et les voies cyclables sont notamment interdits).

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumise à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. La collectivité pourra assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

Le raccordement est obligatoire en présence des réseaux d'alimentation en eau potable.

4-2 Eaux usées

Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDb, UDc et UDe, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Le raccordement est obligatoire en présence des réseaux eaux usées.

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

Dans les secteurs UDe, les constructions doivent être desservies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur. En cas de présence du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations concernées est obligatoire (dans les 2 ans après la mise en service du réseau), en vertu de l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique.

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

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

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau pluvial et vice versa.





4-3 Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement, l'infiltration et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

Dans le secteur UDa :

Un stockage propre à chaque parcelle des eaux produites sur les surfaces imperméabilisées de la parcelle (toitures, placette d'accès au garage, etc...) doit également se faire par la mise en place d'une cuve de stockage étanche d'un volume de 10 m³ située sur le point bas du terrain et qui peut être utilisée pour l'arrosage, le lavage, etc... Cet aménagement peut être accompagné de tout autre dispositif tel que puits d'infiltration ou tranchée d'infiltration.

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles est interdite.

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

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

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des RD7 et RD198 : toute construction nouvelle située hors agglomération doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.



Toutefois, sauf le long des RD, les annexes, dont la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres (distance comptée à partir du terrain naturel), peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques sans ouverture sur la façade donnant sur le domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et aux fossés

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau et fossés repérés sur le règlement graphique.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDe et UDe :

A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 3 mètres sauf indications contraires mentionnées sur le règlement graphique.

Les annexes dont la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres (distance comptée à partir du terrain naturel) peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le secteur UDb :

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 3 mètres. Les annexes dont la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres (distance comptée à partir du terrain naturel) peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le secteur UDc :

Les règles applicables sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'empreinte au sol maximale des constructions est fixée à 35%.



ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du paysage urbain avoisinant.

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

I. Adaptation au terrain

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

II. Volume et formes

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

2) La pente des toitures se situera en général entre 20 % et 40 % ; les toitures terrasses et les toits à une pente ne seront autorisés que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction.

3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter, l'éclaircissement d'un local, on percera une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

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

III. Matériaux

1) Tout matériau doit être utilisé, selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi : les parpaings et les briques doivent obligatoirement être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.

2) Toitures :

L'usage de la tuile plate est interdit ; à défaut de tuile canal, les toitures devront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille). Les tuiles rouges ou roses vif sont proscrites.

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

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



3) Façades :

Les matériaux utilisés traditionnellement en façade sont la pierre, l'enduit, le bois et la brique.

a) La pierre :

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

b) Les enduits :

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays ; ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (si possible un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène + chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique dureté moyenne, pas d'enduits plastiques ou à base de ciment) à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

5) Climatisation :

Les climatisations ne seront pas visibles de la voie publique et seront interdites en toiture. En cas d'impossibilité technique, la climatisation devra alors être dissimulée par des ouvrages adaptés à leur intégration.

IV. Clôtures et constructions annexes

1) Clôtures :

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Gardon Amont, les clôtures devront être transparentes aux écoulements et devront être constituées de grillage ou de haie-vive uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m.

Dans les secteurs non concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Gardon Amont :

Dans tous les secteurs, excepté UD_a et UD_b, les clôtures seront très discrètes (petit mur bahut de 0,40 m de haut maximum, surmonté de grillage de 1,60 m de haut maximum, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local à l'exception des cyprès et des thuyas.

Sur les murs de soutènement de la voirie communale, seules des clôtures légères (grillage), limités à 1,60 m de hauteur, sont autorisées.



Dans les secteurs UDa et UDb, les clôtures ne doivent pas dépasser pas 2 mètres de hauteur et doivent permettre la transparence hydraulique : ainsi, seules peuvent être autorisées :

- les clôtures végétales (haie vive) ;
- les clôtures constituées de grillage sans mur maçonné ;
- les clôtures réalisées avec un mur maçonné de 0,40 m maximum (avec des barbacanes en partie basse pour assurer une transparence hydraulique) surmonté d'un grillage de 1,50 m maximum (doublé d'une haie vive ou non).

Dans le secteur UDb, le long de la RD7, les clôtures seront obligatoirement réalisées de manière homogène afin de constituer une unité architecturale.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

Pour rappel : toute réalisation de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

2) Annexes :

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

Éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 3) :

Les éléments de patrimoine bâti repérés sur le règlement graphique doivent être protégés et mis en valeur. Les travaux d'adaptation et de réfection devront respecter les caractéristiques architecturales initiales.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Stationnement des véhicules motorisés :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, les accès et dégagements, est de 25 m².

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher ;
- deux places par logement de plus de 70 m² de surface de plancher ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux.

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

**Stationnement des vélos :**

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

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

Dans le secteur UDb, les limites avec la zone A feront l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations...).

Éléments de paysage repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 2) :

Les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,...) et / ou de sécurité (arbre instable...). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

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

Non règlementé

Zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir de l'activité économique.

La zone UE est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.8 du PLU).

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UE :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), excepté celles définies en article UE2 ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- la reconstruction des constructions venant à être détruites ou démolies, excepté celle définie en article UE2 ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux définis en article UE2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions dans la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.), sous réserve de ne pas causer de graves nuisances pour le voisinage.
- la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.



- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Règles en matière d'équipement de la zone

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres en ce qui concerne les voies ouvertes à la circulation publique et à 4 mètres en ce qui concerne les accès privatifs.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée 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.

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 est la moindre. Dans tous les cas, tout nouvel accès doit se faire à partir d'une voie ouverte à la circulation publique (les raccordements sur les cheminements piétons et les voies cyclables sont notamment interdits).

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. La collectivité pourra assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

Le raccordement est obligatoire en présence des réseaux d'alimentation en eau potable.



4-2 Eaux usées

Les constructions doivent être desservies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur. En cas de présence du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations concernées est obligatoire (dans les 2 ans après la mise en service du réseau), en vertu de l'article L.1331-1 du code de la Santé Publique.

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

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

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

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau pluvial et vice versa.

4-3 Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement, l'infiltration et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

4-4 Autres réseaux

Electricité / Téléphonie :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles est interdite.



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

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

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 3 mètres. Les annexes dont la hauteur totale maximale est de 3,50 mètres (distance comptée à partir du terrain naturel) peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage.



ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du paysage urbain avoisinant.

I. Adaptation au terrain

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

II. Volume et formes

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

2) La pente des toitures se situera en général entre 20 % et 40 % ; les toitures terrasses et les toits à une pente ne seront autorisés que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction.

3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter, l'éclairage d'un local, on percera une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes.

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

III. Matériaux

1) Tout matériau doit être utilisé, selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi : les parpaings et les briques doivent obligatoirement être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc,...).

2) Toitures :

L'usage de la tuile plate est interdit ; à défaut de tuile canal, les toitures devront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille). Les tuiles rouges ou roses vif sont prosrites.

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



3) Façades :

Les matériaux utilisés traditionnellement en façade sont la pierre, l'enduit, le bois, la brique, le PVC et l'aluminium.

a) La pierre :

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

b) Les enduits :

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays ; ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

5) Climatisation :

Les climatisations ne seront pas visibles de la voie publique et seront interdites en toiture. En cas d'impossibilité technique, la climatisation devra alors être dissimulée par des ouvrages adaptés à leur intégration.

IV. Clôtures et constructions annexes

1) Clôtures :

Sur les murs de soutènement de la voirie communale, seules des clôtures légères (grillage), limités à 1,50 m de hauteur, sont autorisées.

Les clôtures seront très discrètes (petit mur bahut de 0,4 m de haut maximum, surmonté de grillage de 1,5 m de haut maximum, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local à l'exception des cyprès et des thuyas.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

Pour rappel : toute réalisation de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

2) Annexes :

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



ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Stationnement des véhicules motorisés

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, les accès et dégagements, est de 25 m².

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



Zone US

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone spécifique correspondant à la station de traitement des eaux usées et ses abords.

La zone US est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.8 du PLU).

NB : la bande de recul de 100 mètres depuis l'axe de la RN106 ne s'applique pas aux constructions, installations et aménagements nécessaires à la station de traitement des eaux usées.

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- les constructions, installations et aménagements sous conditions d'être nécessaires au traitement et à la gestion des eaux usées ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Règles en matière d'équipement de la zone

ARTICLE US 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

4-2 Eaux usées

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

4-3 Autres réseaux

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE US10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.



ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du paysage urbain avoisinant.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non règlementé.

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

Non règlementé.





TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Zone 1AUE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir une zone d'activités artisanales au lieu-dit Montaud.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à :

- *l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole ;*
- *une procédure de modification ou de révision du PLU ;*
- *la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone ;*

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone 1AUE :

- toutes nouvelles constructions ;
- les carrières ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes nouvelles constructions sont interdites dans l'attente :

- de l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole ;
- d'une procédure de modification ou de révision du PLU ;
- de la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone

Règles en matière d'équipement de la zone

ARTICLE 1AUE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.



ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non règlementé.



ARTICLE 1AUE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Caractère de la zone

Zone agricole à protéger en raison de la valeur économique des sols. Cette zone est réservée à l'exploitation agricole et des richesses économiques.

Cette zone comprend le secteur « Ap », à protéger de toute construction, en raison de la qualité des terres agricoles mais aussi pour des raisons paysagères et de risques d'inondation.

La zone A est concernée pour tout ou partie par :

- le risque inondation lié au Gardon et à ses affluents dont les différents aléas sont reportés de manière indicative sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U. (cf. pièce annexe 5.5 du PLU). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.*
- le risque retrait-gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.8 du PLU).*
- les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage de Purgeras, auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U (cf. pièce annexe 5.2 du PLU).*
- le périmètre de protection de 100m autour de la station de traitement des eaux usées.*

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone A et le secteur Ap :

- les constructions destinées à l'habitation excepté celles définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) ;
- le changement de destination des constructions existantes ;
- les carrières ;



- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- la reconstruction des constructions venant à être détruites ou démolies, excepté celle définie en article A2 ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux définis en article A2.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction ou extension de construction existante est interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repérés sur le règlement graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.5 du PLU).

Dans le rayon de 100 mètres reporté sur le règlement graphique autour de la station de traitement des eaux usées, les constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

Dans le périmètre de protection immédiate du captage de Purgeras reporté sur le règlement graphique sont notamment interdits les dépôts et stockage de matériaux et de produits non nécessaires à l'exploitation des forages et le garage de véhicules.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Purgeras reporté sur le règlement graphique, sont notamment interdits :

- la réalisation de fouilles, de fossés, de terrassements ou d'excavation de plus de 2 mètres de profondeur ou d'une superficie supérieure à 100m².
- toute nouvelle construction induisant la production d'eaux usées.
- toute nouvelle construction produisant des eaux résiduaires non assimilables au type domestique.

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

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.5 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sous réserve :
 - pour les activités existantes, que les nouvelles constructions (y compris les annexes) soient implantées dans un rayon de 150 mètres par rapport au siège d'exploitation existant ;
 - pour la création d'un nouveau siège d'exploitation, que les constructions (y compris les annexes) soient regroupées dans un rayon de 150 mètres ;



- pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, que leur surface de plancher totale n'excède pas 150 m² ;
- les extensions des constructions destinées aux habitations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 150 m².
- les extensions des habitations existantes (non nécessaires à l'exploitation agricole) sous réserve que la surface de plancher existante soit égale ou supérieure à 80m², que l'extension ne dépasse pas 40m² de surface de plancher, que cette extension jouxte l'habitation existante et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 150 m².
- les annexes sous réserve d'avoir une emprise au sol maximum de 30m², une hauteur maximum de 4 mètres et être implantées une distance maximale de 30 mètres par rapport à l'habitation.
- les bassins des piscines en tant qu'annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol.
- les bâtiments d'élevage sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres des limites des zones U et AU ;
- la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, sauf si le PPRI en dispose autrement ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Dans le périmètre de protection immédiate du captage de Purgeras reporté sur le règlement graphique seules sont autorisées les activités liées à l'alimentation en eau potable sous réserve qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Purgeras reporté sur le règlement graphique, sont notamment autorisés sous conditions :

- les remblais sous réserve qu'ils soient effectués avec des matériaux issus du site ou exempts de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux. Ils seront réalisés de manière restaurer la protection de la nappe captée contre les infiltrations d'eaux superficielles.
- lors des opérations de curage des fossés et cours d'eau, la couche imperméable superficielle sera préservée afin d'éviter l'infiltration d'eaux de surface polluées dans le sous-sol.

Nb : Dans tous les cas, en ce qui concerne les prescriptions réglementaires dans les périmètres de protection du captage de Purgeras, il faut se référer à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 21 mars 2007 (cf. pièce annexe 5.2 du PLU).

Règles en matière d'équipement de la zone

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager peut être refusée 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.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. La collectivité pourra assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

Toute création de nouvel accès direct sur la RD936 et la RD7 est interdite.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

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

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

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



4-2 Eaux usées

Les constructions doivent être desservies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

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

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

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Purgeras, la mise en place de systèmes de collecte ou de traitement d'eaux résiduaires et l'épandage des dites eaux sur le sol ou dans le sous-sol sont interdites ainsi que l'implantation de nouvelles canalisations d'eaux souterraines transportant des eaux usées qu'elles soient brutes ou épurées.

4-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

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

Non règlementé.

Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RN106 : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 100 mètres de l'axe de la voie. Ce recul ne s'applique pas au bâtiment d'exploitation agricole.

Le long de la RD936 : toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.

Le long des RD7 et RD198 : toute construction nouvelle située hors agglomération doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la voie.

Le long des autres voies et sauf indications contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

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

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau et fossés repérés sur le règlement graphique.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes devront être implantées une distance maximale de 30 mètres par rapport aux habitations existantes.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Les annexes devront avoir une emprise au sol maximum de 30m².

Les bassins des piscines devront avoir une emprise au sol maximum de 40m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 7 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 4 mètres maximum au faîtage pour les annexes ;
- 12 mètres au faîtage pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.



ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

I. Adaptation au terrain

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

II. Volume et formes

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

2) La pente des toitures se situera en général entre 20 % et 40 % ; les toitures terrasses et les toits à une pente ne seront autorisés que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction.

3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter, l'éclaircissement d'un local, on percera une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

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

III. Matériaux

1) Tout matériau doit être utilisé, selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi : les parpaings et les briques doivent obligatoirement être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.

2) Toitures :

L'usage de la tuile plate est interdit ; à défaut de tuile canal, les toitures devront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille). Les tuiles rouges ou roses vif sont proscrites.

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



3) Façades :

Les matériaux utilisés traditionnellement en façade sont la pierre, l'enduit, le bois et la brique.

a) La pierre :

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

b) Les enduits :

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays ; ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

5) Climatisation :

Les climatisations ne seront pas visibles de la voie publique et seront interdites en toiture. En cas d'impossibilité technique, la climatisation devra alors être dissimulée par des ouvrages adaptés à leur intégration.

IV. Clôtures et constructions annexes

1) Clôtures :

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Gardon Amont, les clôtures devront être transparentes aux écoulements et devront être constituées de grillage ou de haie-vive uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m.

Dans les secteurs non concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Gardon Amont, les clôtures seront très discrètes (petit mur bahut de 0,40 m de haut maximum, surmonté de grillage de 1,50 m de haut maximum, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local à l'exception des cyprès et des thuyas.

Dans le périmètre de protection immédiate du captage de Purgeras, les clôtures devront avoir une hauteur minimale de 2 mètres.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

Pour rappel : toute réalisation de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

2) Annexes :

Les constructions annexes à l'habitation doivent être traitées avec le même soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.



ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 50 m².

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

Éléments de paysage repérés sur le règlement graphique (cf. annexe 2) :

Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,...) et / ou de sécurité (arbre instable...). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

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

Non réglementé.



TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Zone N

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les espaces naturels de garrigues et bois de tous les secteurs à protéger sur le plan du site et du paysage, notamment les secteurs particulièrement sensibles.

La zone N est concernée pour tout ou partie par :

- le risque inondation lié au Gardon et à ses affluents dont les différents aléas sont reportés de manière indicative sur les plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U. (cf. pièce annexe 5.5 du PLU). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.*
- le risque retrait-gonflement des argiles (cf. pièce annexe 5.8 du PLU).*
- le périmètre de protection éloignée du captage de Purgeras, auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques annexées au P.L.U (cf. pièce annexe 5.2 du PLU).*

Règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone N:

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation et leurs annexes ;
- les extensions des habitations existantes si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article N2 ;
- le changement de destination des constructions existantes ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;



- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- la reconstruction des constructions venant à être détruites ou démolies, excepté celle définie en article N2 ;
- les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux définis en article N2.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation repérés sur le règlement graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont (cf. pièce annexe 5.5 du PLU).

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Gardon Amont, dont l'enveloppe inondable a été reportée sur le règlement graphique du PLU (cf. pièces 4.2.1 et 4.2.2 du PLU), toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 doivent respecter le règlement du PPRI (cf. pièce annexe 5.5 du PLU). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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

- l'extension des habitations existantes (non nécessaires à l'exploitation agricole) sous réserve que la surface de plancher existante soit égale ou supérieure à 80m², que l'extension ne dépasse pas 40m² de surface de plancher, que cette extension jouxte l'habitation existante et que la surface de plancher totale de la construction après extension n'excède pas 150 m².
- la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, sauf si le PPRI en dispose autrement.
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires à l'aménagement de la zone.
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Nb : En ce qui concerne les prescriptions réglementaires dans le périmètres de protection éloignée du captage de Purgeras reporté sur le règlement graphique, il faut se référer à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 21 mars 2007 (cf. pièce annexe 5.2 du PLU).



Règles en matière d'équipement de la zone

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde. La collectivité pourra assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

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

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

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

4-2 Eaux usées

Les constructions doivent être desservies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

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

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

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

Non règlementé.



Règles en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et aux fossés :

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau et fossés repérés sur le règlement graphique.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 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 MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 6 mètres à l'égout de la couverture et à 8 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

I. Adaptation au terrain

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



II. Volume et formes

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

2) La pente des toitures se situera en général entre 20 % et 40 % ; les toitures terrasses et les toits à une pente ne seront autorisés que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction.

3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 5/1 et 2/1 et éviter les répétitions systématiques et les symétries (sauf affirmation d'une architecture marquée).

Pour les constructions existantes, pour augmenter, l'éclaircissement d'un local, on percera une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

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

III. Matériaux

1) Tout matériau doit être utilisé, selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi : les parpaings et les briques doivent obligatoirement être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.

2) Toitures :

L'usage de la tuile plate est interdit ; à défaut de tuile canal, les toitures devront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre - rose - paille). Les tuiles rouges ou roses vif sont prosrites.

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

3) Façades :

Les matériaux utilisés traditionnellement en façade sont la pierre, l'enduit, le bois et la brique.

a) La pierre :

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

b) Les enduits :

Ils seront d'aspect rustique, d'un ton neutre se rapprochant le plus possible du ton de la pierre du pays ; ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.



5) Climatisation :

Les climatisations ne seront pas visibles de la voie publique et seront interdites en toiture. En cas d'impossibilité technique, la climatisation devra alors être dissimulée par des ouvrages adaptés à leur intégration.

IV. Clôtures et constructions annexes

1) Clôtures :

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Gardon Amont, les clôtures devront être transparentes aux écoulements et devront être constituées de grillage ou de haie-vive uniquement avec muret de soubassement inférieur à 0,20 m.

Dans les secteurs non concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Gardon Amont, les clôtures seront très discrètes (petit mur bahut de 0,40 m de haut maximum, surmonté de grillage de 1,50 m de haut maximum, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local à l'exception des cyprès et des thuyas.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est proscrite.

Pour rappel : toute réalisation de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

2) Annexes :

Les constructions annexes à l'habitation doivent être traitées avec le même soin et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

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

Non réglementé.



ANNEXE 1 : LEXIQUE (A TITRE INDICATIF)





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

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Destinations

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

Artisanat

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

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

**Commerces :**

- commerce alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

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

**Constructions et installations nécessaires aux équipements publics**

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

Exploitation agricole

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

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

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

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping (camping dit « camping à la ferme »)

Exploitation forestière

Habitation (logements, hébergements)

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emprise au sol

D'après l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « *l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».

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

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

Extension

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. L'application du régime propre à l'extension exige la réunion de trois critères :

- en premier lieu, la présence d'une construction qui doit exister d'un point de vue matériel et juridique.
- en deuxième lieu, le projet doit avoir un lien physique avec la construction préexistante et il doit exister un lien de continuité entre le bâtiment principal et l'extension.
- en troisième lieu, l'agrandissement ne doit pas être d'une importance telle au regard de la construction principale existante qu'elle doive être considéré comme un nouveau projet.

Hauteur

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

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

Hauteur au faîtage

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

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel ou la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

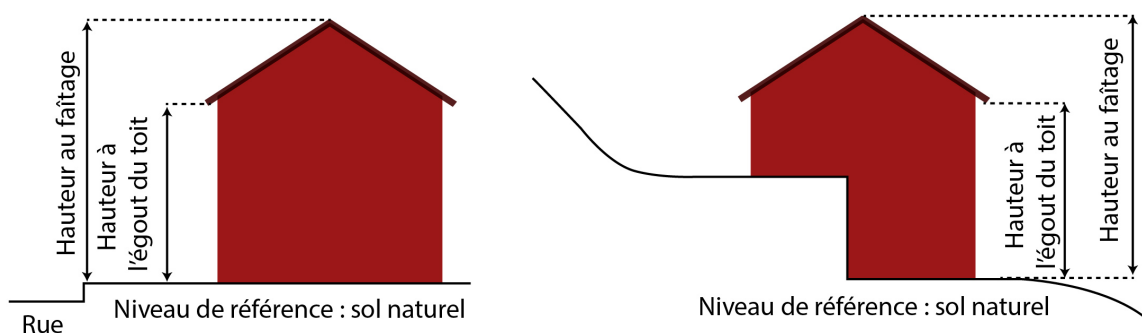
Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout du toit correspond au point bas de l'acrotère.

Hauteur des constructions dont le terrain est en pente

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'égout du toit, côté aval.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous :





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

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

Marge de recul

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

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

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

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Rayon

Distance mesurée en tout point des murs extérieurs de la construction.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de plancher

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Terrain naturel

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

Voie

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

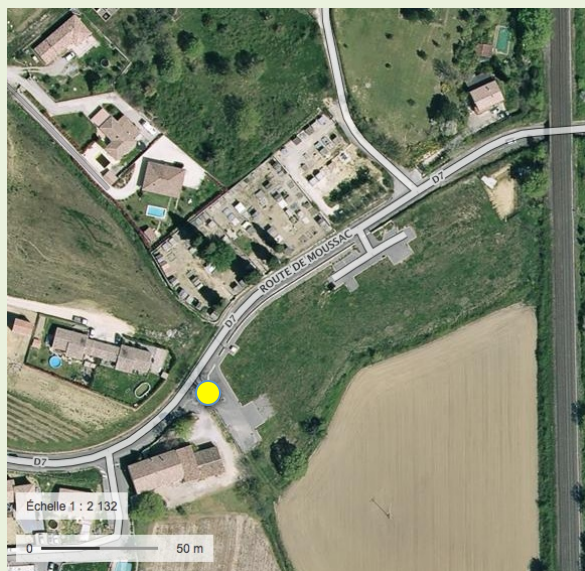


ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME



Élément P1**Micocoulier****Référence cadastrale : 78****Classement au PLU : UDb**

Ce micocoulier se situe sur le domaine public en bordure de la RD7 à l'angle du lotissement du Clos des Micocouliers

Carte de localisation**Photographie**

Elément P2

Chêne

Référence cadastrale : 327

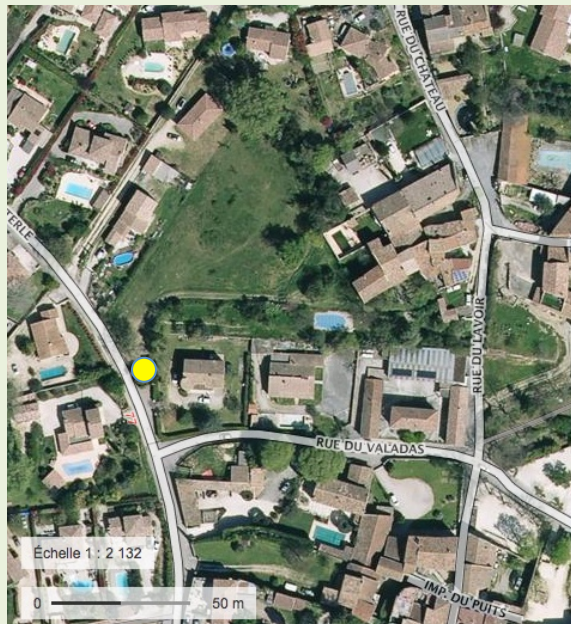
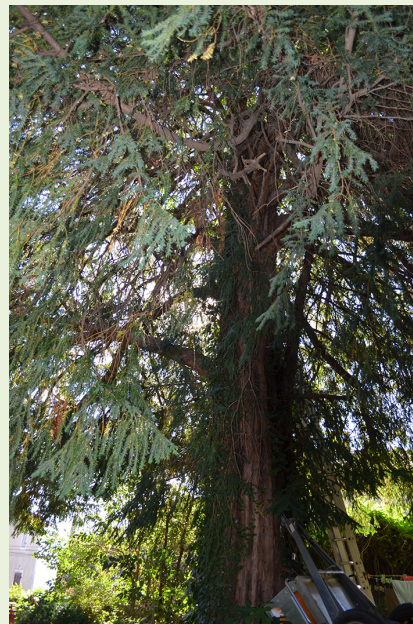
Classement au PLU : UD

Ce chêne se situe dans une propriété privée rue du Château d'Eau.

Carte de localisation**Photographie**

Élément P3**Cèdre Himalaya****Référence cadastrale : 9****Classement au PLU : UD**

Ce cèdre se situe dans une propriété privée au nord ouest de la piscine municipale.

Carte de localisation**Photographie**

Élément P4**Mûriers****Référence cadastrale : 45****Classement au PLU : UD**

Il s'agit de 18 mûriers situés sur un espace public le long de la rue du Valadas.

Carte de localisation**Photographie**

Élément P5

Oliviers

Référence cadastrale : 50

Classement au PLU : UDc

Il s'agit de 28 oliviers situés dans une propriété privée le long de la RD7.

Carte de localisation



Photographie



Élément P6**Acacia****Référence cadastrale : 45****Classement au PLU : UA**

Cet acacia se situe dans l'espace public rue du Valadas

Carte de localisation**Photographie**

Élément P7**Acacia****Référence cadastrale : 132****Classement au PLU : UA**

Cet acacia se situe sur la place publique du foyer communal.

Carte de localisation**Photographie**

Élément P8**Cèdre du Liban****Référence cadastrale : 367****Classement au PLU : UA**

Ce cèdre du Liban se situe dans une propriété privé place du Château.

Carte de localisation**Photographie**

Élément P9**Epicéa de Serbie**

Référence cadastrale : 306

Classement au PLU : UA

Cet épicéa de Serbie se situe dans une propriété privée rue du Lavoir

Carte de localisation**Photographie**

Élément P10

Epicéa

Référence cadastrale : /

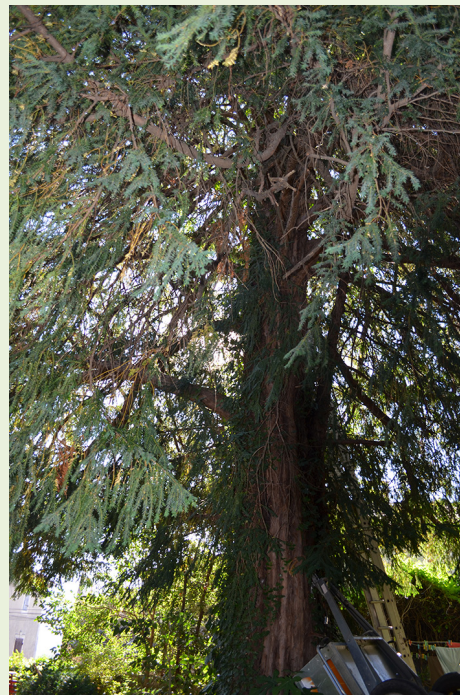
Classement au PLU : UD

Cet épicéa se situe dans une propriété privée rue des Arceaux.

Carte de localisation



Photographie



Élément P11

Micocoulier

Référence cadastrale : /

Classement au PLU : UD

Ce micocoulier se situe sur la place du 19 mars 1962 en bordure de la RD7.

Carte de localisation

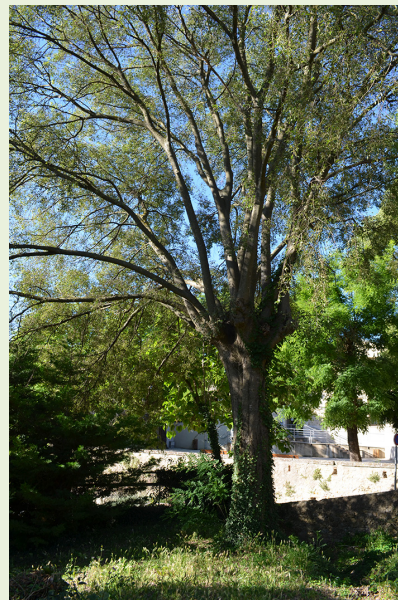


Photographie



Elément P12**Micocoulier****Référence cadastrale : 333****Classement au PLU : UD**

Ce micocoulier se situe sur la place du Monument aux Morts

Carte de localisation**Photographie**

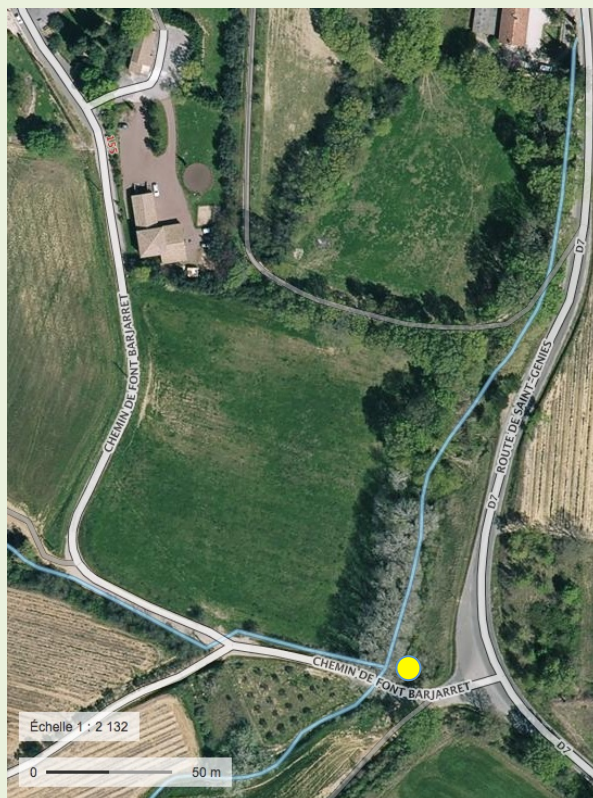
Élément P13**Micocoulier****Référence cadastrale : 132****Classement au PLU : UA**

Ce micocoulier se situe sur la place du Foyer.

Carte de localisation**Photographie**

Élément P14**Peupliers du Gardon****Référence cadastrale : 208- Classement au PLU : A
1052**

Ces peupliers du Gardon se situent en bordure du chemin de Font Barjarret.

Carte de localisation**Photographie**



ANNEXE 3 : LISTE DES ELEMENTS DE BATI A PROTEGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME



Élément B1**Puits****Référence cadastrale : /****Classement au PLU : UA**

Ce puits se situe sur la place du Château.

Carte de localisation**Photographie**

Élément B2**Arcade**

Référence cadastrale : 39

Classement au PLU : UA

Cet arcade se situe rue des Mazes.

Carte de localisation**Photographie**

Élément B3**Arcades****Référence cadastrale : 145****Classement au PLU : UA**

Ces arcades se situent rue de la Mirandole.

Carte de localisation**Photographie**

Elément B4**Muret en pierre**

Référence cadastrale : 45-334

Classement au PLU : UD

Ce muret en pierre se situe le long de la rue du Valadas.

Carte de localisation**Photographie**

Élément B5**Puits**

Référence cadastrale : /

Classement au PLU : UA

Ce puits se situe impasse du Puits.

Carte de localisation**Photographie**