

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOMMIÈRES



5- REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



**VILLE DE
SOMMIÈRES**

■ 27 quai Gaussorgues
30250 Sommières
04 66 80 88 00
mairie@sommieres.fr

MAITRISE D'ŒUVRE



ARCHITECTES URBANISTES PAYSAGISTES

■ 5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archi



■ 45, Av. Saint-Mitre des Champs
13090 Aix-en-Provence
T : 06 09 79 34 19

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	7
1. PRESENTATION DU PLU	8
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	9
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	10
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	11
2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	11
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	13
4. DEFINITIONS.....	16
5. ADAPTATIONS MINEURES.....	22
ZONES URBAINES.....	23
ZONE UB	24
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	24
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	24
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	24
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	27
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	27
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	27
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	28
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	30
2.4 STATIONNEMENT	31
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	32
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	32
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	32
ZONE UC	34
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	34
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	34
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	34
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	37
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	37
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	37
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	39
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	40
2.4 STATIONNEMENT	41
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	42
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	42
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	43

ZONE UD	44
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	44
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	44
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	44
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	47
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	47
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	47
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	49
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	50
2.4 STATIONNEMENT	51
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	52
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	52
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	53
ZONE UE	54
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	54
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	54
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	54
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	56
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	57
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	57
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	58
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	60
2.4 STATIONNEMENT	60
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	62
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	62
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	62
ZONE UP	64
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	64
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	64
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	64
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	66
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	66
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	66
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	67
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	68
2.4 STATIONNEMENT	68
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	69
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	69
3.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	69

ZONE UT.....	71
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	71
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	71
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	71
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	73
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	74
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	74
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	74
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	76
2.4 STATIONNEMENT	76
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	77
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	77
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	77
ZONE UZ.....	79
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	79
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	79
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	80
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	82
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	82
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	82
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	84
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :	86
2.4 STATIONNEMENT	86
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	87
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	87
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	88
ZONE À URBANISER.....	89
ZONE 1AU	90
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	90
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	90
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	90
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	92
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	92
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	92
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	94
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	95
2.4 STATIONNEMENT	96
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	97
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	97
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	97

ZONE AGRICOLE	99
ZONE A	100
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	100
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	100
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	101
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	104
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	104
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	104
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	105
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	107
2.4 STATIONNEMENT	107
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	108
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	108
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	108
ZONE NATURELLE	110
ZONE N	111
1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ	111
1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	111
1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :	112
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :	114
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	114
2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	114
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :	115
2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	116
2.4 STATIONNEMENT	117
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	117
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :	117
3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :	118

MODE D'EMPLOI

1. PRESENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des documents suivants :

Le rapport de présentation :

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire de la commune, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de développement durable

Il définit le projet de la ville établi au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ce projet global, retenu pour l'ensemble de la commune de Sommières, celui d'une ville créative, d'une ville-nature, d'une ville pour tous, est décliné en objectifs et en orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du volet réglementaire du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations.

Le Règlement

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Et de documents graphiques, composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.
- de repères graphiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Les annexes

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- Les servitudes diverses,
- les prescriptions relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI),
- les prescriptions relatives aux feux de forêt,
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets...
- etc...

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36 (notamment ce qui concernera la prévention des risques et nuisances)
- Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
- Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48
- Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exception de la partie concernée par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable de Sommières approuvé le 16 avril 2015 et opposable depuis le 26 mai 2015.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- Article R. 111-6 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. 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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »
- Article R. 111-14 : « En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
 - 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
 - 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
 - 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Autres législations :

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

Procédures liées aux Espaces Boisés Classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 341-1 du Code Forestier. Sauf indication des dispositions de l'article L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier. En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Hors EBC, les défrichements sont soumis à autorisation, conformément à l'article L.341-1 du code forestier.

Sont exemptées d'autorisation, les opérations de défrichement réalisées dans :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée) :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

Archéologie préventive (législation archéologique) :

- Article R 523-1 Code du Patrimoine : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
- Article R 111-4 Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Procédures liées aux Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une ICPE. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

Procédures liées à la prévention des risques naturels et des nuisances :

La ville de Sommières est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation qui est annexé au PLU et lui est de portée supérieure. Dès lors, leurs règlements s'appliquent nonobstant les règles du présent PLU. La commune est également concernée par les autres risques naturels suivants : feux de forêts, mouvements de terrains ou retrait-gonflement des argiles.

Enfin sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable délimité en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Plan des zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) : la commune est concernée par différentes ZPPA faisant l'objet d'un arrêté préfectoral n° 2012363-0031 en date du 28 décembre 2012. Conformément à l'article 4 du décret n°2004 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toutes les demandes ou déclarations relatives aux travaux listés dans cet arrêté préfectoral devront être transmises au Préfet de région pour examiner si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Il est rappelé que les projets de constructions et les projets d'aménagement devront respecter :

- L'arrêté préfectoral n°2014071-0019 du 12/03/2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté municipal n°13.07.11 du 09 juillet 2013 relatif à l'élaboration d'un périmètre interdisant l'installation de tous types d'éoliennes.
- L'instruction gouvernementale du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité qui recommande l'établissement d'une zone de prudence pour l'implantation d'établissements sensibles dans les zones susceptibles d'être soumises à un fort champ magnétique (hôpitaux, maternité, établissements accueillants des enfants).

Enfin il est rappelé que les projets à l'intérieur d'un périmètre de protection au titre des monuments historiques devront faire l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cas particulier de la portée du règlement vis-à-vis des projets de construction à édifier dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement par exemple) ou de plusieurs constructions sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones sur la base des articles L. 151-9 et des articles R. 123-1 et R. 123-11 du code de l'urbanisme.

La commune est par ailleurs règlementée par un Site Patrimonial Remarquable :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Ce règlement s'applique sur la partie du territoire de la ville de Sommières classée « Site Patrimonial Remarquable » en application de la loi n°62-903 du 04 août 1962, délimité par arrêté pris conjointement par le Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles et le Ministre de la Construction. Le territoire concerné défini au plan réglementaire est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté interministériel susvisé. Un Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé le 16 avril 2015.

Pour tout projet dans le périmètre du PSMV, il s'agira de se reporter au règlement du PSMV en vigueur sur la commune, conformément à l'article L153-1 du code de l'urbanisme.

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines relèvent de deux ensembles différents :

- **Zones urbaines à dominante d'habitat, de commerce et de services :**
 - **UB** : caractérisée par une mixité des fonctions urbaines comportant de l'habitat, du commerce et des activités de services et autres activités du secteur tertiaire et des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle est caractérisée par une densité forte. Certains secteurs peuvent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments du France.
 - **UC** : zone de développement périphérique caractérisée par une mixité des fonctions urbaines comportant de l'habitat, du commerce et des activités de services et autres activités du secteur tertiaire et des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle est caractérisée par une densité forte à moyenne.
 - Le **secteur UCa** correspond à secteur de densité forte ;
 - Le **secteur UCb** correspond à un secteur de densité forte et d'équipement, constructions et installations de service public ou d'intérêt général ;
 - **UD** : zone de développement périphérique dédiée à l'habitat, caractérisée par une densité moyenne à faible.
 - Le **secteur UDa** correspond à un secteur de densité raisonnée avec notamment une emprise au sol inférieure à 35 %.
 - Le **secteur UDb** correspond à un secteur où la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire, avec notamment une emprise au sol jusqu'à 25 %.
 - Le **secteur UDe** correspond à un secteur où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire et une emprise au sol de 25%.
 - **UZ** : zone de développement périphérique dédiée à l'habitat, caractérisée par une densité majoritairement faible.
 - Le **secteur UZa** correspond au plateau des Mauvalats où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire avec notamment une emprise au sol limitée à 20%.
 - Le **secteur UZb** correspond au quartier de Puech Bouquet compris dans le périmètre de protection rapproché du champ de captage d'eau potable de Saint Laze qui induit des prescriptions particulières établies afin de limiter au maximum les risques de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées requièrent une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire avec notamment une emprise au sol jusqu'à 10%.
 - Le **secteur UZc** correspond au quartier de la Plaine concerné en grande partie par le risque inondation et où l'assainissement autonome requiert une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire avec notamment une emprise au sol jusqu'à 10%.
 - Le **secteur UZd** correspond à un secteur d'habitation inséré dans la zone de Corata (activités économiques) avec notamment une emprise au sol jusqu'à 25%.
- **Zones urbaines à dominante économique et de services :**
 - **UE** : zone à vocation d'accueil d'activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que des activités de commerces et de services. La zone comprend :
 - Un secteur **UEa** correspondant à la zone d'activités de l'Arnède (ancienne usine de la Socomi).
 - Un secteur **UEe** correspondant à une partie de la zone d'activités de Corata déjà urbanisée, comprenant également des logements d'habitation, et destinée à être réaménagée afin d'accroître l'attractivité de la zone d'activités.
 - Un secteur **UEt** correspondant à l'ancienne gare, déjà équipée et urbanisée. Les fonctions hôtellerie restauration et accueil limité de camping-cars ont vocation à s'y développer en relation avec la voie verte et ses usages.
 - Un secteur **UEv** destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

- **UP** : il s'agit d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêts collectifs.
- **UT** où les activités touristiques, de loisirs et de plein air, ainsi que les constructions légères et les hébergements hôteliers de plein air sont autorisés, le caractère naturel devant être préservé.
La Zone UT comprend 3 secteurs :
 - **UT1** accueillant des activités touristiques, de loisirs et de plein air, et les équipements correspondants.
 - **UT2** est un secteur destiné également aux activités touristiques et de loisirs accueillant des constructions légères.
 - **UT3** est une zone d'activités touristiques dédiée principalement au camping.
- **Zone à urbaniser : zone AU**
C'est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il couvre des sites qui ont vocation à accueillir un nouveau quartier dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - **Zone 1AU**
Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- **Zone agricole : zone A**
Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif). Elle correspond à la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend :
 - Le secteur **A** correspondant à un secteur de protection générale des espaces agricoles.
 - Le secteur **Ap** correspondant à un secteur de protection stricte des espaces agricoles.
 - Le secteur **At** correspondant à un secteur de développement agro-touristique durable.
- **Zone naturelle : zones N**
Zone à protéger en raison soit :
 - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - de leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend :
 - le secteur **N** correspondant à la zone naturelle générale
 - le secteur **Na** : secteur inondable où les hauteurs d'eau ont été supérieures à 1 mètre et où les équipements de loisirs et d'activités de plein air, ainsi que les activités touristiques et les hébergements hôteliers et touristiques de plein air sont autorisés sous réserves de la prise en compte des risques d'inondation.
 - le secteur **Nj** dans lequel l'aménagement de jardins potagers est autorisé.

4. DEFINITIONS

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction dont la surface de plancher ne doit pas être supérieure à 70% de la moyenne des niveaux inférieurs. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

ACROTERE

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie

AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 1m.

ANNEXE

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, etc. Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

Les dimensions maximales d'une annexe sont les suivantes : 3,5 m de hauteur totale avec une surface maximale de 30 m² d'emprise au sol.

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes ou aux animaux de circuler, pour éclairer, pour aérer.

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, et les ouvertures situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;

CLAIRE-VOIE

Clôture composée d'éléments laissant passer des rais de lumière, quelle que soit la taille de cet espacement.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'**article R. 420-1** du Code de l'urbanisme.

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. A ce titre, il est précisé qu'une terrasse est assimilée à une construction et qu'elle doit respecter les règles de prospects.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été légalement accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés et si l'autorisation n'est pas caduque.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux articles R.151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destinations	Sous-destinations
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU. Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations. Il n'existe en effet aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

EGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

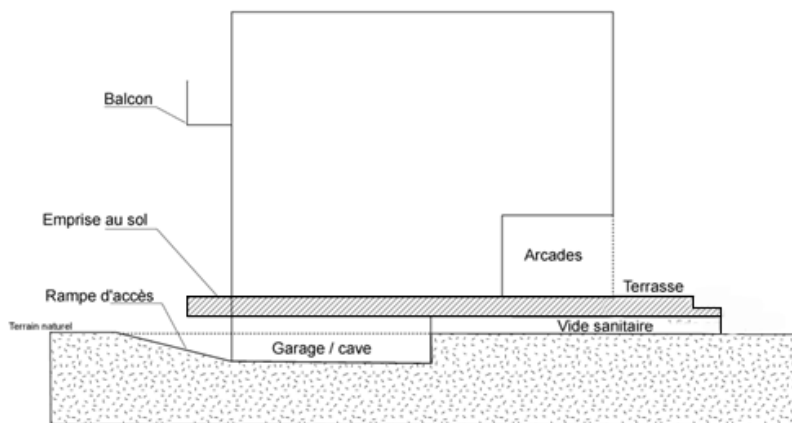
EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, fleuves, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale du volume au sol de toutes parties imperméables du bâtiment par rapport au terrain naturel à l'exception des simples débords de toiture (sans points d'appuis au sol) et des rampes d'accès au sous-sol. Seules les piscines couvertes sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Une dalle en béton située sous une surface végétalisée ou ne dépassant pas le niveau du sol ne peut pas être prise en compte dans le calcul de l'emprise.

Cf. dessin ci-dessous.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, sauf les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Pour les ouvrages photovoltaïques, les surfaces correspondant aux panneaux ne sont pas prises en compte.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ESPACES LIBRES

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.

FACADES

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

FAITAGE

Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture en pente, ou point le plus haut d'une construction.

GABARIT

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain, emprise au sol maximum, hauteur maximum. L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Est considérée comme une installation classée toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage ;
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques ;
- l'agriculture ;
- la protection de la nature, de l'environnement et des paysages ;
- l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- la conservation des sites, des monuments ou du patrimoine archéologique.

Il peut s'agir notamment d'un dépôt, un chantier, une exploitation agricole, une usine, un atelier, une station-service, une installation de stockage des déchets, une carrière, un site industriel Seveso, une éolienne de plus de 12 mètres de hauteur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur à l'égout du toit (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

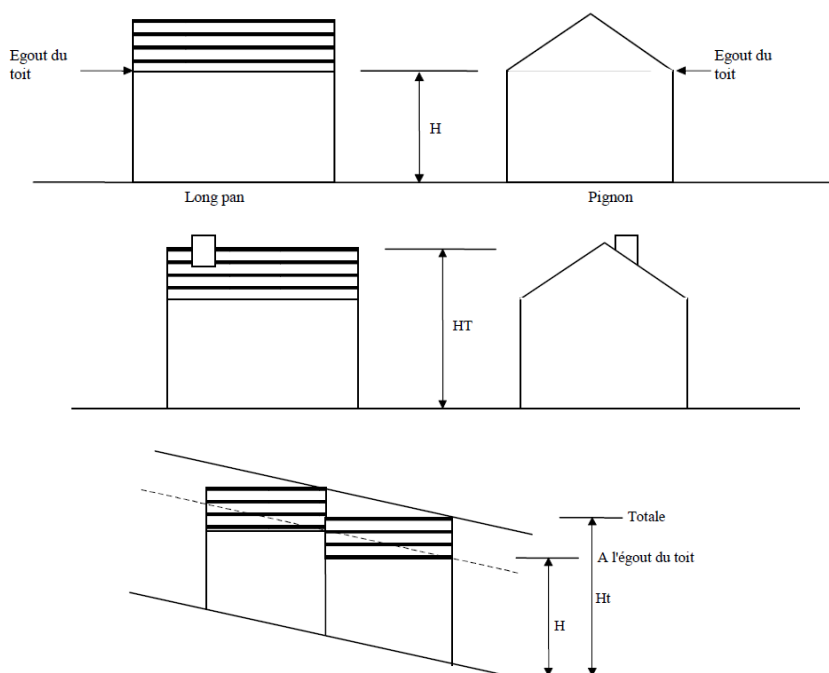
Hauteur totale (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel avant travaux.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et les éléments techniques
- les accès aux toitures terrasses

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

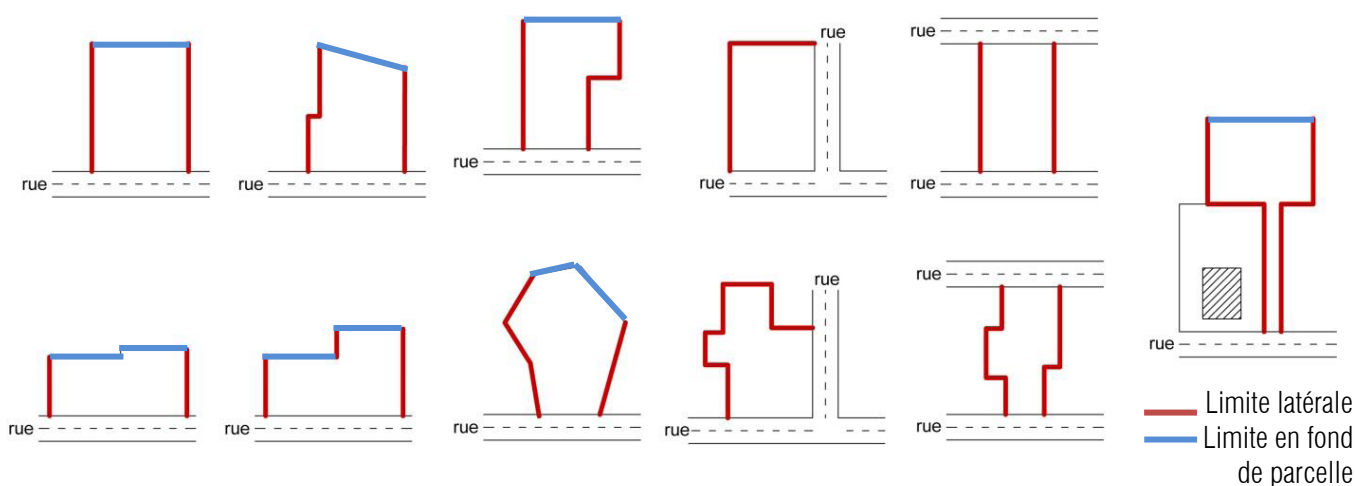
On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

La limite de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.



LOGEMENT SOCIAL

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

LOGEMENT INDIVIDUEL, INDIVIDUEL GROUPE OU COLLECTIF

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

On distingue deux types d'habitat individuel :

- individuel pur, c'est-à-dire une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.
- individuel groupé, c'est-à-dire une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels. Une telle opération peut comporter des espaces collectifs en commun (espace vert, parking, ...). Ce type de logement peut revêtir différentes formes : maisons en bande, accolées, jumelées, voire superposées.

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

MARGE DE REcul

La marge de recul est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

NOUE

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

OPERATION D'ENSEMBLE

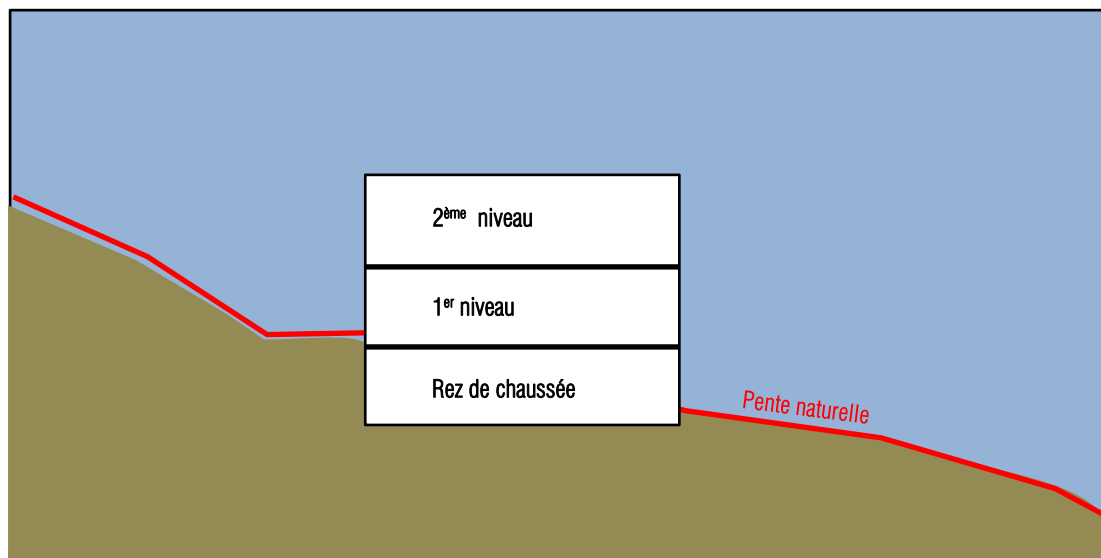
Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble, un seul permis de construire ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'OAP.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

RESTAURATION

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.



REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée d'une construction correspond au niveau du sol le plus bas. Dans le cas où une construction donne sur un espace libre plus élevé, ce niveau correspond au premier étage de la construction considérée.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

SURELEVATION

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme*.

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 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.

LE TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

TERRAIN NATUREL

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

TOITURE VEGETALISÉE

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou ruelles de statut public ou privé.

VOIE PUBLIQUE

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous modes ou uniquement piétons -vélos.

VOIE PRIVÉE

Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux terrains, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des passages privés peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...). Le passage privé est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

5. ADAPTATIONS MINEURES

En vertu de l'article L152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ZONES URBAINES

ZONE UB

La zone UB est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est notamment constituée des premières extensions de la ville historique et est caractérisée par une densité importante.

Une partie du secteur est affectée par un classement des monuments historiques.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;

- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **UB** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone UB est concernée par un Périmètre de Protection Éloigné (zone B) du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ce périmètre est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **UB** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRi : La zone est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.
- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRi.

- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :**Patrimoine archéologique**

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine architectural

- Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tous travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. D'une manière générale, le bâti ancien doit être préservé autant que possible et restauré conformément à son état d'origine, ou bénéficier de traitements architecturaux qualitatifs en cohérence avec une logique de valorisation.
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Zonage). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir :

- Artisanat (par exemple boulangerie, salon de coiffure, etc...)
- Restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (restaurant, etc...)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, médecin, etc...)

Toute demande de permis de construire de plus de 5000 m² de surface de plancher devra comporter au minimum 20% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse de plus de 30m,
 - avoir une largeur minimale de 5 m.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.

Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel de la construction est autorisé sur un linéaire n'excédant pas la moitié du linéaire de la façade à l'alignement, à la condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :

- pour permettre une animation et un rythme de la façade lorsque les dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Le long de la voie départementale 40, le recul est de 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Tout nouvel accès sur cette voie sera soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages du réseau public de transport d'électricité etc.) ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature et marquises,
- les parties enterrées des constructions ;

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, en limite séparative latérale ou en fond de terrain, la marge de recul des constructions sera au moins égale à :

- la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3 m, en cas de façade avec baie(s).
- la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2 m, en cas de façade sans baie.

En cas de subdivisions de parcelles, celles-ci ne pourront pas aboutir à créer des situations de non-conformité d'une construction existante conservée au regard des règles d'implantation fixées pour la zone considérée.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (**d**) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur (**h**) du bâtiment le plus haut.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres. ($d = h/2$ minimum 3 mètres)

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur, sauf éolien qui reste interdit.
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

Logements collectifs : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

Logements individuels : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans les zones inondables, la hauteur des constructions pourra être majorée conformément au règlement des secteurs identifiés au PPRI.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Le patrimoine architectural ancien (avant 1950) doit être le plus possible préservé ou restauré à l'identique. Le cas échéant s'il bénéficie d'un traitement architectural contemporain, ce dernier doit être qualitatif et en cohérence avec la valeur patrimoniale du bien.

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés sur une toiture-terrasse, les acrotères de celle-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne pourra pas dépasser :

- En limite du domaine public : 2 m
- En limite séparative : 2 m

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public : d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, soit d'une claire-voie.
- En limite séparative : soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le cas de l'utilisation d'un dispositif à claire-voie autre que la grille ou le grillage à mailles rigides, celui-ci comportera entre 25 et 50 % de surface vide. Les parties pleines et les parties vides doivent être réparties de manière souple sur l'ensemble de la clôture. Le matériau utilisé sera le métal thermolaqué.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement n'est autorisé qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage). Les enduits doivent être de finitions fines, proches des aspects des enduits anciens du patrimoine communal.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Les surfaces en pleine terre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 30m².
- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement.

En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Normes de stationnement pour les voitures :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement collectif	1,5 place par logement au minimum
Logement individuel	2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Hébergement (résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, foyers de travailleurs, etc...)	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	Non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique ou privée). Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De même, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.
- Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UC

La zone UC est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est également caractérisée par une densité forte à moyenne.

Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

- Le secteur UCa correspond à un secteur de densité forte, accueillant notamment des logements collectifs et le collège G. Doumergue
- Le secteur UCb correspond à un secteur de densité forte et d'équipement, constructions et installations de service public ou d'intérêt général ;

Une partie de la zone est affectée par un périmètre de protections des monuments historiques.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage commercial et d'hébergement hôtelier et touristiques
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux visés à l'article 1.2 ci-après.
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **UC** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone UC est concernée par un Périmètre de Protection Éloigné (zones A et B) du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ce périmètre de chaque zone est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **UC** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRi : La zone est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.
- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une côte altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRi.

- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :**Patrimoine archéologique**

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine architectural

- Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tous travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. D'une manière générale, le bâti ancien doit être préservé autant que possible et restauré conformément à son état d'origine, ou bénéficier de traitements architecturaux qualitatifs en cohérence avec une logique de valorisation.
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Zonage). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir :

- Artisanat (par exemple boulangerie, salon de coiffure, etc...)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, médecin, etc...)

Toute demande de permis de construire de plus de 5000 m² de surface de plancher devra comporter au minimum 20% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les plans de façade des constructions pourront soit être à l'alignement des voies soit être en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques (ne sont pas compris débords de toit, descente pluviales, balcons ...), sauf en ce qui concerne les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptés d'obligation de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Par rapport à la RD6110

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Par rapport à la RD22

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, en observant un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 22.

Tout nouvel accès sur la RD6110 et la RD22 sera soumis à l'accord du gestionnaire de l'infrastructure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 80 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux,
- les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou sur les limites de fond de parcelle ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (h) avec un minimum de 3m ($d = h / 2$ minimum 3 mètres)

Il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantées sur des limites séparatives latérales différentes.

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur la limite parcellaire n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

En cas de subdivisions de parcelles, celles-ci ne pourront pas aboutir à créer des situations de non-conformité d'une construction existante conservée au regard des règles d'implantation fixées pour la zone considérée.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (**d**) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur (**h**) du bâtiment le plus haut.

Cette distance (**d**) peut être réduite à 4 mètres quand les façades se faisant face ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain, sauf dans les secteurs UCa et UCb où l'emprise au sol maximale est fixée à 80%.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 25m². Pour les piscines non couvertes l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

Logements collectifs : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

Logements individuels : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 mètres au faîtage, une seule antenne parabolique visible depuis l'espace public sera admise.

Dans les zones inondables, la hauteur des constructions pourra être majorée conformément au règlement des secteurs identifiés au PPRI.

Dans le secteur UCb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Le patrimoine architectural ancien (avant 1950) doit être le plus possible préservé ou restauré à l'identique. Le cas échéant s'il bénéficie d'un traitement architectural contemporain, ce dernier doit être qualitatif et en cohérence avec la valeur patrimoniale du bien.

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés sur une toiture-terrasse, les acrotères de celle-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine. Les couleurs vives sont interdites.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne pourra pas dépasser :

- En limite du domaine public : 2 m
- En limite séparative : 2 m

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public : d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, soit d'une claire-voie.
- En limite séparative : soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le cas de l'utilisation d'un dispositif à claire-voie autre que la grille ou le grillage à mailles rigides, celui-ci comportera entre 25 et 50 % de surface vide. Les parties pleines et les parties vides doivent être réparties de manière souple sur l'ensemble de la clôture. Le matériau utilisé sera le métal thermolaqué.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement n'est autorisé qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Les enduits doivent être de finitions fines, proches des aspects des enduits anciens du patrimoine communal.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Tout type d'éolien est interdit.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
- Les surfaces en pleine terre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 30m².
- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensés sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement.

En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Normes de stationnement pour les voitures :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée)
Logement collectif	1,5 place par logement au minimum
Logement individuel	2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Hébergement	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà de 50m ² de surface de vente.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée)
Hébergement hôtelier et touristique	2 places pour 3 chambres
Restauration	1 place pour 5m ² de salle de restaurant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher: Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher: 1 place par tranche de 60 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique ou privée). Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De même, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.
- Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UD

La zone UD est une zone dédiée à l'habitat, caractérisée par une densité de construction moyenne à faible. Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

- Le secteur UDa correspond à un secteur de densité raisonnée
- Le secteur UDb correspond à un secteur où la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire.
- Le secteur UDC correspond à un secteur où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une attention particulière pour l'ouverture des droits à construire. Ponctuellement, les équipements publics y sont autorisés.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage commercial et d'hébergement hôtelier et touristiques
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux visés à l'article 1.2 ci-après.
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

Dans le secteur UDb:

- Les hangars agricoles.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Dans le secteur UDa et UDc

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 250m² de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

Dans le secteur UDb

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leurs extensions et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 250m² de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **UD** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone UD est concernée par un Périmètre de Protection Éloigné (zone A) du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ce périmètre est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **UD** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRi : La zone est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.

- **Ruissellement pluvial** : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.
Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).
Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRI.
- **Érosions des berges** : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :

Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine architectural

Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur

démolition est soumise à autorisation, et tous travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. D'une manière générale, le bâti ancien doit être préservé autant que possible et restauré conformément à son état d'origine, ou bénéficier de traitements architecturaux qualitatifs en cohérence avec une logique de valorisation.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Zonage). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Toute demande de permis de construire de plus de 5 000 m² de surface de plancher devra comporter au minimum 20 % de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les plans de façade des constructions devront observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques (ne sont pas compris les descentes pluviales et les balcons), sauf en ce qui concerne les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Par rapport à la RD22

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 22.

Tout nouvel accès sur la RD22 sera soumis à l'accord du gestionnaire de l'infrastructure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux ;
- les parties enterrées des constructions.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, en limite séparative latérale, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (h) avec un minimum de 3m ($d = h / 2$ minimum 3 mètres)

Il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantées sur des limites séparatives latérales différentes.

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

En cas de subdivisions de parcelles, celles-ci ne pourront pas aboutir à créer des situations de non-conformité d'une construction existante conservée au regard des règles d'implantation fixées pour la zone considérée.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

En raison de la valeur paysagère du site et/ou des besoins d'assainissement autonome, seules les annexes de la construction principale pourront être implantées de manière non contiguë.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (**d**) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur (**h**) du bâtiment le plus haut.

Cette distance (**d**) peut être réduite à 4 mètres quand les façades se faisant face ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Emprise au sol des constructions

En zone **UDa** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale du terrain.

En zone **UDb** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

En zone **UDc** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

Les emprises au sol maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 30m², Pour les piscines non couvertes l'emprise au sol n'est pas limitée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAP, lotissement), les emprises au sols maximales définies ci-dessus sont calculées sur l'emprise foncière globale de l'opération.

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres du faîtage et 10 mètres à l'égout.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à 9 mètres au faîtage, une seule antenne parabolique visible depuis l'espace public sera admise.

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage à compter du sol naturel.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Le patrimoine architectural ancien (avant 1950) doit être le plus possible préservé ou restauré à l'identique. Le cas échéant s'il bénéficie d'un traitement architectural contemporain, ce dernier doit être qualitatif et en cohérence avec la valeur patrimoniale du bien.

Toitures

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont proscrites, **sauf en zone UDC** où les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les constructions annexes (garages, terrasses couvertes...) intégrant une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales, ainsi que pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale et pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë. Dans ces cas, la pente de la toiture ne peut excéder 35%.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne pourra pas dépasser :

- En limite du domaine public : 2 m
- En limite séparative : 2 m

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public : d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, soit d'une claire-voie.
- En limite séparative : soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le cas de l'utilisation d'un dispositif à claire-voie autre que la grille ou le grillage à mailles rigides, celui-ci comportera entre 25 et 50 % de surface vide. Les parties pleines et les parties vides doivent être réparties de manière souple sur l'ensemble de la clôture. Le matériau utilisé sera le métal thermolaqué.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement est nécessaire qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Les enduits doivent être de finitions fines, proches des aspects des enduits anciens du patrimoine communal.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Les surfaces perméables doivent représenter au moins 60 % de la surface du terrain en UDb et UDc. En UDa, les surfaces perméables doivent représenter au moins 50% de la surface du terrain.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAP, lotissement), les surfaces perméables définies ci-dessus sont calculées sur la base de la superficie totale de l'opération.
- Un arbre de haute tige devra être planté par 50 m² d'espace libre.
- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100 litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement.

En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Normes de stationnement pour les voitures :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement collectif	1,5 place par logement au minimum
Logement individuel	2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Hébergement	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher au-delà de 50m ² de surface de vente.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher: Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher: 1 place par tranche de 60 m ² .
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique ou privée). Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De même, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe. Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur. Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.
- En secteur UDc, et en l'absence de réseau public, les constructions ou installations rejetant des eaux usées devront mettre en œuvre un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions du SPANC, dont l'avis doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'utilisation des fossés départementaux bordant les voies départementales, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UE

La zone UE est une zone à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère industriel, artisanal et commercial.

La zone comprend 4 secteurs spécifiques :

- Un secteur UEa correspondant à la zone d'activités de l'Arnède (ancienne usine de la Socomi).
- Un secteur UEe correspondant à une partie de la zone d'activités de Corata déjà urbanisée, comprenant également des logements d'habitation, et destiné à être réaménagé afin d'accroître l'attractivité de la zone d'activités.
- Un secteur UEt correspondant à l'ancienne gare, déjà équipée et urbanisée. Les fonctions hôtellerie et restauration et l'accueil limité des campings-cars ont vocation à s'y développer en relation avec la voie verte et ses usages.
- Un secteur UEv correspondant à une partie de la zone d'activités Corata destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées au 1.2 ci-après
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts si elles ne sont pas le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les hébergements hôteliers, à l'exception de la zone UEt dans laquelle ils sont autorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs. Cette restriction ne s'applique pas à la zone UEt.
- Tous les ouvrages de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique (inférieur ou égal à 1000m³ d'eau par an).
- Les décharges ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article 1.2 ci-après ;
- Dans la zone UEv, toute construction ne concourant pas à la production d'énergie.
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.
- Les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées.

Dans la zone UEe :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre ;
- Les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- Lorsque l'état d'avancement du projet ne permet pas de définir les futures activités, les surfaces de plancher affectées à l'activité sont identifiées. En aucun cas elles ne peuvent être ultérieurement affectées à l'habitation qui lui est liée.
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes.

Dans la zone UEt sont autorisés :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, touristique, et les commerces en lien avec la vocation de la zone.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil limité de camping-cars, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.
- La construction de salles de conférences, ou de spectacles, publiques ou privées.
- L'aménagement d'équipements sportifs compatibles avec la vocation de la zone.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **UE** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone UE est concernée par un Périmètre de Protection Éloigné (zone B) du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ce périmètre est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **UE** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRi : La zone est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.
- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRi.

- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans les annexes du PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

- La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.
- Les activités envisagées dans la zone (hors les ICPE soumises à leur propre réglementation) devront satisfaire aux dispositions des règlements en vigueur : décret du 31 août 2006 et arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :

Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine architectural

- Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tous travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. D'une manière générale, le bâti ancien doit être préservé autant que possible et restauré conformément à son état d'origine, ou bénéficier de traitements architecturaux qualitatifs en cohérence avec une logique de valorisation.
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...) sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public qui sont libres d'implantation.

Les activités générant des nuisances sonores devront être constituées de parois isolantes en cohérence avec la nature du bruit généré, et/ou s'implanter en recul d'au moins 6 mètres des limites. Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art.5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Sur les tronçons repérés sur le plan de zonage, les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m de l'axe de la RD12.
- 25 m de l'axe de la RD22.
- 15 m de l'axe de la voie verte.

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Dans le secteur UEa :

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...).

Toutefois lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, l'extension peut se faire en alignement de la voie ou en retrait.

Dans le secteur UEe :

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...)

Dans le secteur UEv :

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libres d'implantation.

Dans le secteur UEt :

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la voie verte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (h) avec un minimum de 4m ($d = h / 2$; minimum 4 mètres)

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Dans le secteur UEe :

Les constructions sont édifiées de sorte que la distance (**d**) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 4 mètres. ($d = h / 2$ minimum 4 mètres).

Dans le secteur UEv :

En tout point de la construction, la distance L doit être supérieure ou égale à 5m, L étant la distance horizontale de ce point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : Non réglementé

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Dans le secteur UEa : Non réglementé

Dans le secteur UEv, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de la parcelle.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les autres types de constructions, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximale définie pour les constructions industrielles et autres peut être dépassée par des éléments d'accompagnement fonctionnels tels que cheminées, réfrigérants et à la condition qu'ils soient dûment justifiés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, en zone inondable, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptes d'obligation de hauteur.

Dans le secteur UEv :

La hauteur totale des installations et constructions ne pourra excéder 8 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins.

Traitement des façades

La décoration commerciale recherchera la meilleure intégration à l'architecture dont elle sera alors un des éléments de mise en valeur.

Les façades commerciales devront donc parfaitement s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce.

Les façades commerciales devront être positionnées face à la voie d'accès.

L'enseigne lumineuse défilante est interdite. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

Aspect des matériaux et des couleurs

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Les éléments accessoires doivent être traités avec simplicité et en parfaite insertion avec le site.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne pourra pas dépasser :

- En limite du domaine public : 2 m
- En limite séparative : 2 m

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public : d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, soit d'une claire-voie.
- En limite séparative : soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le cas de l'utilisation d'un dispositif à claire-voie autre que la grille ou le grillage à mailles rigides, celui-ci comportera entre 25 et 50 % de surface vide. Les parties pleines et les parties vides doivent être réparties de manière souple sur l'ensemble de la clôture. Le matériau utilisé sera le métal thermolaqué.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

Dans le secteur UEv :

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Seules les clôtures en grillage à mailles rigides sont autorisées. Elles doivent être conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La hauteur maximale ne pourra pas excéder 2,50 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public, en particulier depuis la RD22.

Dans le secteur UEa :

En sus des dispositions mentionnées ci-dessus, les menuiseries seront réalisées de couleur grise.

L'aspect industriel de la zone sera conservé : les poteaux seront laissés en fer apparent "brut".

Les façades seront en finition bois (ou imitation) ou enduites ton pierre.

Dans le secteur UEt :

Par dérogation aux dispositions précédentes de la présente section, les locaux de restauration et d'hôtellerie empruntant à l'architecture ferroviaire ou utilisant et mettant en valeur du matériel ferroviaire sont exonérés de cette règle.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien :

Le patrimoine architectural ancien (avant 1950) doit être le plus possible préservé ou restauré à l'identique.

Le cas échéant, s'il bénéficie d'un traitement architectural contemporain, ce dernier doit être qualitatif et en cohérence avec la valeur patrimoniale du lieu.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions : Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Au moins 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.
Les surfaces en pleine terre doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 30m².
- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Dans le secteur UEa : Non réglementé

Dans le secteur UEv :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation ponctuelle d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement. En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Normes de stationnement des voitures :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement de fonction ou de gardiennage	2 places par logement au minimum
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Commerce de détail	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher au-delà de 50m ² de surface de vente.
Hébergement hôtelier et touristique	2 places pour 3 chambres
Restauration	1 place pour 5m ² de salle de restaurant
Activités artisanales ou industrielles	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Dans le secteur UEa : Non réglementé

Dans le secteur UEv :

Pour les locaux techniques et industriels conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux et de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie, le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs).

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée ou, à défaut, en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 100 m ² de Surface de Plancher: Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m ² de Surface de plancher: 1 place par tranche de 60 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités artisanales ou industrielles	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

Dans le secteur UEv : non réglementé

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et de randonnée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

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

Dans le secteur UEv :

La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

La largeur de la voie de desserte de l'opération ne peut être inférieure à 3 m.

Les voies de desserte interne devront permettre d'accéder :

- en permanence à chaque construction (locaux onduleurs, transformateurs, poste de livraison, locaux techniques).
- aux éléments de la défense extérieure contre l'incendie (poteau incendie et/ou réserve).

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public après un traitement approprié.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'utilisation des fossés départementaux bordant les voies départementales, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UP

La zone UP correspond à une zone destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone UP comprend 3 secteurs :

- Le secteur UP1 correspondant aux installations du lycée Lucie Aubrac et à l'implantation d'un gymnase ;
- Le secteur UP2 englobant le cimetière où seules sont admises les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du cimetière ;
- Le secteur UP3 destiné à accueillir un pôle d'échanges multimodal.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Toutes les constructions et les utilisations des sols autres que celles dédiées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes dans la zone UP1, la réhabilitation et le changement d'affectation sont autorisés sous condition que la nouvelle affectation concerne des activités de services compatibles avec la destination de la zone : enseignement, sport, culture. Leur agrandissement est autorisé dans une limite de 20 % de la surface de plancher existante.

Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **UP** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone UP est concernée par un Périmètre de Protection Éloigné (zones A et B) du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ce périmètre est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **UP** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRi : La zone est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.
- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.
Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).
Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRi.
- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans les annexes du PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

- La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Sans objet.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse,
 - avoir une largeur minimale de 5 m.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

La marge de recul des constructions implantées en retrait sera au moins égale à la distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la voie ou emprise publique de sorte qu'elle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 3 mètres ($d = h/2$ minimum 3 mètres).

Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul partiel de la construction sur un linéaire jusqu'à la moitié du linéaire de la façade à l'alignement est possible à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :

- Pour permettre une animation et un rythme de la façade, lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

Par rapport à l'axe des RD6110 et RD 22, les constructions doivent être implantées à 25 m.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

Tout nouvel accès sur la RD6110 et la RD22 sera soumis à l'accord du gestionnaire de l'infrastructure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, débords de toiture,
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;

Dispositions générales :

L'implantation est libre pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : Non règlementé.

Emprise au sol des constructions : non règlementé.

Hauteur des constructions :Champ d'application

La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre tout point de la construction hors édicules, locaux et équipements techniques, et le sol naturel avant travaux.

Secteur UP 1 :

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 17 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, mais hors édicules, locaux et équipements techniques.

Nombre de niveau maximum : R+3.

Secteurs UP2 et UP3 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôturesDispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés en toiture-terrasse, les acrotères de celles-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 2,50 m. Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture ou à la construction.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non règlementé.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non règlementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial de la commune.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 50 litres/m² imperméabilisé devront être compensés sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général :

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, piste cyclable...)

Pour les logements de fonction liés à l'établissement il est exigé 2 places par habitation.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation ponctuelle d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement. En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Pour le stationnement des vélos :

Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter des parcs à vélos. Elles doivent être :

- couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Secteur UP1 :

La définition du nombre de places destinées au stationnement des vélos est laissée à l'appréciation de la collectivité assurant la maîtrise d'ouvrage de l'équipement.

Secteur UP2 et UP3 : non réglementé.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

3.1 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe. Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'utilisation des fossés départementaux bordant les voies départementales, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE UT

La zone UT est dédiée aux activités touristiques, de loisirs et de plein air. Les constructions légères et les hébergements hôteliers de plein air y sont autorisés, le caractère naturel devant être préservé.

Le secteur est divisé en trois sous-secteurs :

- UT1 où seules les constructions liées à l'accueil et aux équipements de loisirs sont autorisées,
- UT2 destiné à recevoir notamment les constructions et les habitations légères de loisirs, les caravanes ainsi que les installations et équipements nécessaires à leurs fonctionnements.
- UT3 destiné à l'extension du camping de Massereau

Les emplacements pourront être majoritairement occupés par des résidences mobiles de loisir ou des habitations légères de loisir.

Dispositions particulières à la zone :

Dans l'ensemble de la zone, nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales, sont interdits :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation.
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation ;
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales :

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique ;
- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, sont exonérés en tant que de besoin des règles du présent chapitre ;
- La réhabilitation des Mazets existants, sans changement de destination et sans que cela puisse s'accompagner d'extension

- L'entretien, la réhabilitation ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions limitées ne sont autorisées que pour la création d'annexes aux constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 10% de la surface de plancher existante (en une seule fois) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux aménagements touristiques et de loisirs ;

Dans le secteur UT1

- Les constructions et installations à usage de logement de fonction si elles sont liées à l'exploitation, au gardiennage ou à la surveillance des occupations admises dans le secteur et d'être intégrées au volume du bâtiment d'accueil et lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les constructions et installations à usage de salle d'animation si elles sont liées au fonctionnement des activités autorisées lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les travaux ayant pour objet, l'entretien, la restauration ou l'extension des bâtiments existants sous réserve :
 - Qu'ils soient liés au fonctionnement des activités autorisées ;
 - Que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface totale de plancher (existant compris) ;
 - D'être raccordés aux différents réseaux existants (eau, assainissement, électricité...) ;
 - De ne pas porter atteinte au caractère naturel du secteur.

Dans le secteur UT2

- Les constructions à usage commercial, si elles sont liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (restauration, alimentation ...) et lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de camping et de caravanage lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les hébergements hôteliers de plein air lorsqu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur.

Le nombre maximal des hébergements légers de plein air est fixé à 120 par projet.

Dans le secteur UT3

- Les aires de camping et de caravanage seront limitées à 50 emplacements.
- La capacité totale des aires de stationnement à l'air libre sera limitée à 30 places.
- La construction est limitée à un bâtiment abritant les équipements sanitaires nécessaires aux besoins des aires de camping et de caravanage créées et de 6 chambres.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **UT** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone UT est concernée par un Périmètre de Protection Éloigné (zones A et B) du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ce périmètre est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **UT** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol

développant de la Surface de Plancher devra respecter une côte altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRI.

- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

- La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :

Patrimoine archéologique

- Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine naturel et paysager

- Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libres d'implantation.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 12, et à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie verte.

Tout nouvel accès sur la RD12 sera soumis à l'accord du gestionnaire de l'infrastructure.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle. Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 à l'aplomb du faîtage.

La différence de niveau entre le faîtage et l'égout de toiture ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments telles que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Les constructions d'hébergement hôtelier ne doivent pas excéder 4 mètres de hauteur.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Compte tenu du caractère naturel de la zone, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects, leur architecture et leurs volumes, au caractère des paysages naturels avoisinants.

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes ...). Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique ...) n'est autorisé en saillie de façade sur voie.

Les ouvrages de rétention hydraulique doivent présenter un caractère paysager permettant leur intégration dans le paysage, et, dès lors qu'ils sont étanches, être aménagés avec des dispositifs permettant leur végétalisation et assurant un aspect naturel.

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pentes.

Dans le cas de toitures en pentes, il sera exigé 2 pentes minimum. L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25 et 35 %.

Traitement des façades

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes...) et être revêtues d'un enduit de ton clair. Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique...) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment)
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille...)

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne pourra pas dépasser :

- En limite du domaine public : 2 m
- En limite séparative : 2 m

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public : d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, soit d'une claire-voie.
- En limite séparative : soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le cas de l'utilisation d'un dispositif à claire-voie autre que la grille ou le grillage à mailles rigides, celui-ci comportera entre 25 et 50 % de surface vide. Les parties pleines et les parties vides doivent être réparties de manière souple sur l'ensemble de la clôture. Le matériau utilisé sera le métal thermolaqué.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les clôtures et les haies devront être conçues de manière à garantir une continuité biologique avec les espaces libres environnants. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant, a minima, deux ouvertures ponctuelles en bas de clôture de format 15x15 cm par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Dans le secteur UT1

Au minimum 30% de la surface totale d'un emplacement devra être affectée aux espaces verts.

Les parcs de stationnement devront être ombragés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans le secteur UT2

Au minimum 30% de la surface totale d'un emplacement devra être affectée aux espaces verts.

Les allées et les emplacements doivent faire l'objet de plantations.

Les habitations d'hébergement léger de plein air situées en périphérie de terrain doivent être masquées par des végétaux.

2.4 STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées au regard de la destination des constructions et installations autorisées. Elles doivent être réalisées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement doivent en outre :

- privilégier les surfaces enherbées, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs permettant à l'herbe de pousser
- privilégier un revêtement drainant, l'emploi de surfaces végétalisées
- réaliser le marquage des places grâce à des pavés,
- privilégier les plantations d'arbres de haute tige et d'essences locales afin de masquer les véhicules.
- être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain. En cas de couverture des aires de stationnements par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en périphérie immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Dans le secteur UT3 :

Au maximum 30 % de la surface totale d'un emplacement devra être affectée aux espaces verts.

Les allées et les emplacements doivent faire l'objet de plantations.

Les parcs de stationnement devront être ombragés à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les habitations légères d'hébergement en plein air situées en périphérie du terrain doivent être masquées par des végétaux.

Le secteur doit notamment prévoir

- Des places de stationnement de longue durée à l'air libre réservées aux usagers et aux campings cars.
- Une place de stationnement minimum par emplacement d'habitation destinée à l'hébergement léger de plein air ;
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerces, services et logement de fonction.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une largeur minimale de 2,80 mètres est requise pour la desserte des emplacements. Les voies principales liées à la desserte du site ou l'accès sur la voie publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 mètres, à l'exception du franchissement de la voie verte par un pont dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Les parties terminales des voies en impasse doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.
Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'utilisation des fossés départementaux bordant les voies départementales, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

ZONE UZ

La zone UZ est caractérisée par une prédominance des constructions à usage d'habitation sous la forme individuelle. Cette zone est également caractérisée par une densité faible.

Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

- Le secteur UZa : correspond au plateau des Mauvalats où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une emprise au sol faible pour l'ouverture des droits à construire.
- Le secteur UZb correspond au quartier de Puech Bouquet compris dans le périmètre de protection rapproché du champ de captage d'eau potable de Saint Laze qui induit des prescriptions particulières établies afin de limiter au maximum les risques de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées requièrent une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire.
- Le secteur UZc correspond au quartier de la Plaine concerné en grande partie par le risque inondation et où l'assainissement autonome requiert une emprise au sol très faible pour l'ouverture des droits à construire.
- Le secteur UZd correspond à un secteur d'habitation inséré dans la zone de Corata (activités économiques).

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement.
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage commercial et d'hébergement hôtelier et touristique
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autre que celles autorisées en 1.2 ci-après.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux visés à l'article 1.2 ci-après.
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

Dans le secteur UZa :

En plus des interdictions précédentes

- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions indiquées et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Dans le secteur UZa :

En plus des conditions visées précédemment :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension limitée et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 200 mètres carrés de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

Dans le secteur UZb :

- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 100 m² de surface de plancher, de respecter l'emprise au sol autorisée, et de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.
- La construction d'annexes à la construction principale n'induisant pas la production d'eaux usées, non contigües à cette dernière.
- Les constructions ne sont admises qu'à la condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur UZd :

En plus des conditions visées précédemment :

L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, sous réserve que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant compris) et sous réserve de respecter l'emprise au sol autorisée.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **UZ** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone UZ est concernée par un Périmètre de Protection Rapproché (secteur UZb) et un Périmètre de Protection Éloigné (zone B) du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ce périmètre est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

À l'intérieur du Périmètre de Protection Rapproché, toute nouvelle construction induisant la production d'eaux usées, à l'exception d'une extension mesurée de logements existants, est interdite.

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **UZ** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRi : La zone est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.
- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).

Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRi.

- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières. Les plans de zonage repèrent les sites à risque de mouvement de terrain.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :

Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine architectural

- Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tous travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. D'une manière générale, le bâti ancien doit être préservé autant que possible et restauré conformément à son état d'origine, ou bénéficier de traitements architecturaux qualitatifs en cohérence avec une logique de valorisation.
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Zonage). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les plans de façade des constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux emprises des voies existantes ou à créer (ne sont pas compris les débords de toit, descentes pluviales, balcons ...) sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libres d'implantation.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 12 et de la RD 222, et à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD22.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 m de l'axe de la voie verte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, en limite séparative latérale, la marge de recul des constructions (d) sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3m ($d = h / 2$ minimum 3 mètres)

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libres d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

En cas de subdivisions de parcelles, celles-ci ne pourront pas aboutir à créer des situations de non-conformité d'une construction existante conservée au regard des règles d'implantation fixées pour la zone considérée.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (d) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur (h) du bâtiment le plus haut.

Cette distance (d) peut être réduite à 4 mètres quand les façades se faisant face ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres. ($d = h$ minimum 3 mètres)

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Cas particuliers :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Dans les secteurs UZa, UZb

En raison de la valeur paysagère du site et des besoins d'assainissement autonome, les constructions sur une même propriété devront être implantées de manière contiguë, hormis les annexes qui pourront être implantées de manière non contiguë.

Emprise au sol des constructions

En zone **UZa** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

En zone **UZb** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

En zone **UZc** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

En zone **UZd** l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...).

Les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 30m², sous condition de respecter l'emprise au sol de la parcelle.

Pour les piscines non couvertes, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 mètres au faîtage, une seule antenne parabolique visible depuis l'espace public sera admise.

Dans les zones inondables la hauteur des constructions pourra être majorée conformément au règlement des secteurs identifiés au PPRI.

Cas particulier :

La hauteur des ouvrages du réseau public de transport d'électricité n'est pas réglementée.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Le patrimoine architectural ancien (avant 1950) doit être le plus possible préservé ou restauré à l'identique. Le cas échéant s'il bénéficie d'un traitement architectural contemporain, ce dernier doit être qualitatif et en cohérence avec la valeur patrimoniale du bien.

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

Dans le cas où des dispositifs de production d'énergie solaire sont disposés en toiture-terrasse, les acrotères de celles-ci seront surélevés afin de masquer ces dispositifs.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins. Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Les coffres des volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation.
Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne pourra pas dépasser :

- En limite du domaine public : 2 m
- En limite séparative : 2 m

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public : d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, soit d'une claire-voie.
- En limite séparative : soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le cas de l'utilisation d'un dispositif à claire-voie autre que la grille ou le grillage à mailles rigides, celui-ci comportera entre 25 et 50 % de surface vide. Les parties pleines et les parties vides doivent être réparties de manière souple sur l'ensemble de la clôture. Le matériau utilisé sera le métal thermolaqué.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Dans les cas de parcelles desservies par une voie publique dont l'emprise est inférieure à 6 m, les portails d'accès seront implantés à 5 m du domaine public pour permettre l'insertion sécurisée des véhicules et leur stationnement hors voie publique.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Dans les zones concernées par le risque inondation, les clôtures devront permettre une transparence hydraulique.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti ancien

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement n'est nécessaire qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Les enduits doivent être de finitions fines, proches des aspects des enduits anciens du patrimoine communal.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.
- Les surfaces perméables doivent représenter au moins 70% de la surface totale de la parcelle, sauf en Uz où la surface perméable doit représenter au moins 50% de la surface totale de la parcelle.
- Un arbre de haute tige (8m à 10m de haut) devra être planté par 50 m² d'espace libre.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation ponctuelle d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement.

En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Normes de stationnement pour les voitures :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement	2 places par logement au minimum Pour les logements individuels dont la surface de plancher dépasse 150 m ² , une place supplémentaire est exigée. Cette place sera ouverte sur le domaine public.
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités artisanales	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	3 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités artisanales	1,5% de la surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

La création des voies est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Il ne peut être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

Les accès directs sur la RD 22 sont interdits. Les accès directs sur la RD12 et la RD 222 sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.
Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.
- En secteur UZc, et en l'absence de réseau public, les constructions ou installations rejetant des eaux usées devront mettre en œuvre un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions du SPANC, dont l'avis doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'utilisation des fossés départementaux bordant les voies départementales, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE À URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future. Elle comprend 2 secteurs :

- Le secteur 1AUa, situé au nord du lycée L. Aubrac et de la route de Massanes, en limite d'un quartier pavillonnaire. Il est destiné à un habitat intermédiaire et individuel groupé.
- Le secteur 1AUb correspond à la zone d'urbanisation future de Massanas-La Crouzade, dédiée essentiellement à l'habitation (logements et hébergements) et ponctuellement aux commerces et activités de services ainsi qu'aux constructions destinées à la fonction de bureau. Ce secteur est caractérisé par une densité forte.

Ces deux secteurs font l'objet chacun d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les activités industrielles ;
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, sont exonérés en tant que de besoin des règles du présent chapitre ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles soient intégrées dans un bâtiment collectif
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent

- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées à l'article L511-1 du code de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **1AU** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU, et d'équiper la zone des moyens de défense adéquats.

La zone 1AUB a fait l'objet d'une étude de risque et de défendabilité qui figure dans les annexes du PLU. Les préconisations contenues dans cette étude ont été portées sur l'OAP n° 5 correspondant à cette zone.

Risque inondation

- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.
Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).
Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRI.
- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :**Patrimoine archéologique**

- Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Pour le secteur AU1b :

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir :

- Artisanat (par exemple boulangerie, salon de coiffure, etc...)
- Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, médecin, etc...)

L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 30% de logements collectifs et 20% de logements groupés. La part de logements sociaux représentera 25 % du nombre total de logements.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Champ d'application :**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées nouvelles à condition d'être ouvertes à la circulation automobile publique,

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 222, et à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD22.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages du réseau public de transport d'électricité etc.) ;

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait de la limite séparative, la marge de recul des constructions sera au moins égale à la distance (**d**) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative de sorte qu'elle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres. (**d** = **h** / 2 minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : Sans objet.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions dédiées aux logements collectifs ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions dédiées aux logements groupés ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions dédiées aux logements individuels ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Pour les piscines non couvertes l'emprise au sol n'est pas limitée.

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;

Dispositions générales

Logements collectifs :

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser :

- Pour le secteur 1AUa : 10 m
- Pour le secteur 1AUB : 14 m

Cette hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Le dernier niveau pourra être traité en attique. Dans ce cas, ce dernier niveau ne devra alors excéder 70% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur.

Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,00 m.

Habitat groupé : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Logements individuels : la hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Toitures

Les toitures pourront être traitées en toiture terrasse ou en toiture en pente. Dans le cas de toitures en pente, il sera exigé 2 pentes minimum.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les acrotères et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits avec le même soin.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

La hauteur totale des clôtures et des portails ne pourra pas dépasser :

- En limite du domaine public : 2 m
- En limite séparative : 2 m

Les clôtures seront constituées :

- En limite du domaine public : d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, soit d'une claire-voie.
- En limite séparative : soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie sur toute la hauteur, soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides ou d'un dispositif à claire-voie.

Dans le cas de l'utilisation d'un dispositif à claire-voie autre que la grille ou le grillage à mailles rigides, celui-ci comportera entre 25 et 50 % de surface vide. Les parties pleines et les parties vides doivent être réparties de manière souple sur l'ensemble de la clôture. Le matériau utilisé sera le métal thermolaqué.

Toutes les clôtures seront doublées de haies vives.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec la construction principale. L'emploi de plaques de béton ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en PVC sont interdits.

Les types de clôtures anciens peuvent être maintenus lorsque ceux-ci sont significatifs et d'intérêt patrimonial, en particulier les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative.

Les coffrets d'alimentation eau, électricité, gaz et la boîte aux lettres seront incorporés dans la clôture.

Les murs en parpaings devront être obligatoirement enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade des constructions.

L'utilisation de matériaux obstruant les parties des clôtures en claire-voie est proscrite.

Les éléments techniques

Ces éléments (bloc extérieur d'un climatiseur, bloc VMC, pompe à chaleur) ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Ils ne peuvent ni être accrochés aux façades ni être posés sur les terrasses sans faire l'objet d'un habillage architectural de même nature ou même teinte que la façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié : Non réglementé.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions : Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.
- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

2.4 STATIONNEMENT

Champ d'application / Dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

Au moins la moitié des places de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes).

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation ponctuelle d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement.

En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser leur intégration paysagère.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Normes de stationnement des voitures :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigé)
Logement individuel	2 places par logement.
Logement collectif	1 place de stationnement par logement de moins de 60m ² de surface de plancher 1,5 place par logement à partir de 60 m ² de surface de plancher
Hébergement	1 place pour 4 chambres
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	2 places pour 3 chambres
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes et sécurisés ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher : 1 place pour 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique ou privée). Lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les nouveaux accès sur les voies RD22 et RD222 sont interdits, sauf autorisation contraire et argumentée du Département.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les puits ou forages à des fins d'usage domestique sont interdits.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de toute construction ou installation rejetant des eaux usées est obligatoire (L1331-1 code de la santé publique). Dans ce cas, les raccordements devront être réalisés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.
Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.
- Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'utilisation des fossés départementaux bordant les voies départementales, pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Dans le cas d'une rue en impasse, les aires de présentation pourront être regroupées à l'entrée de cette voie sous la stricte condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R113-4). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les projets innovants d'agro-tourisme durable sont autorisés.

Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :

- Le secteur A correspondant à un secteur de protection générale des espaces agricoles.
- Le secteur Ap correspondant à un secteur de protection stricte des espaces agricoles.
- Le secteur At correspondant à un secteur de développement agro-touristique durable (activités touristiques de valorisation de la production agricole où l'activité agricole domine).

Sur les plans de zonage du PLU sont repérés des mas agricoles dont l'extension mesurée est autorisée.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales applicables à tous les secteurs :

- D'une manière générale, sont interdits les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire, autre que celles autorisées au 1.2 ;
- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal ;
- Les constructions et installations à usage commercial autre que celles autorisées au 1.2 ;
- Les constructions et installations à usage d'habitation autre que celles autorisées au 1.2 ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions devront intégrer un éloignement de 100m à considérer de la clôture de la station d'épuration à la limite de la parcelle voisine comprenant la construction.
- La construction de piscines et de locaux techniques associés ou d'autres constructions annexes à l'habitation hormis dans le secteur At et pour les constructions répertoriées sur le plan de zonage, selon les conditions limitatives fixées à l'article 1.2.
- Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.
- Interdiction de boisement le long des lignes Haute Tension et Très Haute Tension :
 - Lignes souterraines : 2,50 m de part et d'autre de l'axe.
 - Lignes aériennes : 10 m de part et d'autre de l'axe.
- Tous types d'installations liés à la production d'énergie éolienne.

Dans le secteur Ap :

- Toutes les constructions autres que celles autorisées au 1.2.

Dans les zones relatives à la protection rapprochée des champs de captage d'eau potable telles que définies dans les plans de zonage et en annexe du PLU :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration ;
- Toutes constructions nouvelles induisant la production d'eaux usées ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'aires destinées aux gens du voyage ;
- La création de cimetière ;
- Les hangars agricoles ;
- L'affouillement des sols dont la profondeur excède 2 mètres ou la superficie 100 m².

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales applicables à tous les secteurs :

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les projets d'intérêt communal (déviation, contournements par exemple) ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique pour l'assainissement pluvial ou pour l'irrigation, sous condition de bénéficier d'un traitement paysager qualitatif ;
- Les aménagements nécessaires à la lutte contre les feux de forêt : piste DFCI, bandes à blanc etc...
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.
- Sur les bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions, aménagements, installations et travaux ne sont admis qu'à condition de respecter les éléments patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation
- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, sont exonérés en tant que de besoin des règles;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qu'elles soient soumises à déclaration ou autorisation, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions et installations à caractère fonctionnel lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations en rapport avec la vocation de la zone (serres, silos...) ;
- Les installations de production d'énergie solaire ou photovoltaïque, sous condition d'être intégrées à une construction autorisée dans la zone ;
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges ...), sous condition, d'être édifiés avec des matériaux d'aspects traditionnels ;
- Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation dont l'activité implique la présence de l'exploitant lui-même sur site de façon permanente, dans la limite de 100 mètres carrés de surface de plancher et dans la limite d'une seule habitation par exploitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;

- Le changement de destination est autorisé sous condition que la destination projetée soit autorisée dans la zone et pour les bâtiments repérés au plan de zonage ;
- L'aménagement ou la construction de points de vente ponctuels, sous conditions qu'il s'agisse d'une vente locale en filière courte des produits issus de l'activité agricole et sous condition de ne pas excéder une surface de vente de 30 m² ;
- Les extensions des logements existants régulièrement édifiés sont admises sous conditions d'une seule extension par construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'une surface de plancher maximale de 30m² supplémentaires.
- La construction de piscines et de locaux techniques associés ou d'autres constructions annexes à l'habitation est autorisée sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol globale (annexes + piscine, locaux techniques etc.) de 30 m² et d'être implantée à une distance n'excédant pas 30 mètres de l'habitation dont elles dépendent.

Pour les bâtiments répertoriés sur les plans de zonage sont autorisés :

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU;
- Leur changement de destination est autorisé sous condition que celle-ci concerne l'activité agricole ou l'agrotourisme ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient en continuité du corps du bâtiment principal, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser dans tous les cas 100 m² de surface de plancher d'extension et à condition de respecter la destination principale de la construction ;
- La construction de piscines et de locaux techniques associés ou d'autres constructions annexes à l'habitation est autorisée sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol globale de 30 m².

Ces constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur At sont autorisés :

- L'aménagement ou la construction d'hébergements (type chambres d'hôtes) sous condition que cela n'excède pas 5 unités (chambres ou nuitées) par unité foncière, et sous condition que cela permette une valorisation ou un maintien de l'activité agricole qui doit rester majoritaire ou que cela permette l'entretien d'un patrimoine architectural ancien,
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination, dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU ;

Dans le secteur Ap, sont autorisés :

- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ...), sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages environnants.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **A** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone A est concernée par les périmètres de protection suivants :

- Les périmètres de protection du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007. Ceux-ci sont de deux types : un Périmètre de Protection Rapproché (zone A) et un Périmètre de Protection Éloigné (zone B). Ces périmètres sont inscrits sur le plan de zonage du PLU.
Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).
- Un Périmètre de Protection rapproché du champ captant de Boisseron figurant sur le plan de zonage du PLU.
Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'annexe 6.8.2 du PLU.

A l'intérieur des Périmètres de Protection Rapproché, toute nouvelle construction induisant la production d'eaux usées, à l'exception d'une extension mesurée de logements existants, est interdite.

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **A** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRi : La zone est concernée par un PPRi, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRi s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.
- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.
Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).
Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRi.
- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières. Les plans de zonage repèrent les sites à risque de mouvement de terrain.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :

Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine architectural

- Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tous travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. D'une manière générale, le bâti ancien doit être préservé autant que possible et restauré conformément à son état d'origine, ou bénéficier de traitements architecturaux qualitatifs en cohérence avec une logique de valorisation.
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Zonage). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Dans les zones At :

La diversification des activités de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique est autorisée sous réserve :

- que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante qui doit rester majoritaire.
- que la création d'hébergements touristiques ou de locaux d'accueil permettent de mettre en valeur le caractère des lieux et/ou de réhabiliter et de mettre en valeur le patrimoine architectural et/ou paysager des lieux.
- que la réhabilitation, la reconstruction et l'extension des Mazets et leur changement de destination dans la mesure où ils participent à la mise en valeur du territoire et au développement de l'agro-tourisme durable et qu'ils aient une superficie maximale de 80 m² de surface de plancher ;
- que les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Toutefois, sur les tronçons repérés sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la RD 12 et de la RD 222 ;
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD 6110, la RD 22 et la RD35 ;
- 15 m de l'axe de la voie verte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Dispositions générales :

Les constructions sont édifiées de sorte que la distance (**d**) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 4 mètres (**d = h** minimum 4 mètres).

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Les implantations des nouvelles constructions annexes (y compris les piscines) ne devront pas être éloignées de plus de 30 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent.

Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination de logement, l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m².

Pour les extensions de logements existants, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m².

Pour les piscines et les annexes, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Constructions à usage d'habitation

La hauteur totale des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage ou 8m à l'acrotère le plus haut, et un maximum de 2 niveaux (R+1). La hauteur totale des constructions annexes ne pourra pas excéder 4 mètres au faîtage.

Bâtiments d'activité

La hauteur maximale est de 10 mètres. Pour les silos, la hauteur maximale est de 25 mètres.

Pour les mas répertoriés sur les plans de zonage :

Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur initiale totale dépasse 10 mètres, les aménagements et extensions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

Le patrimoine architectural ancien (avant 1950) doit être le plus possible préservé ou restauré à l'identique. Le cas échéant s'il bénéficie d'un traitement architectural contemporain, ce dernier doit être qualitatif et en cohérence avec la valeur patrimoniale du bien.

Toitures

- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume.
- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.
- Les toitures terrasses sont admises.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Clôtures et portails

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Sur toutes les clôtures en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 2,20 m.

Les coffrets techniques doivent être le cas échéant intégrés à la clôture.

Les haies et les clôtures devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima deux ouvertures ponctuelles en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La réhabilitation des Mazets et des capitelles doit se faire dans le strict respect des principes constructifs de ces édifices. L'usage de fausses pierres de parements est notamment interdit. Toute modification de façade est proscrite.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, agro-touristique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, ouvertures et hauteurs des constructions

identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les enduits doivent être de finitions fines, proches des aspects des enduits anciens du patrimoine communal.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations à grand développement. Celles existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'intégrer les constructions, installations ou aménagement dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation.

Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement aura les dimensions minimales suivantes :

- Pour le stationnement perpendiculaire à la voie de desserte : 5 m de long et 2,5 m de large.
- Pour le stationnement longitudinal : 5,5 m de long et 2,2 m de large.

Dans le cas de parcs de stationnement en sous-sol ou couverts, ces dimensions minimales peuvent être ponctuellement réduites pour permettre l'implantation d'éléments de structure du bâtiment.

Les dimensions des places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (8 à 10 m de haut) par tranche entamée de 4 emplacements. L'implantation des arbres doivent permettre de créer un ombrage au-dessus des places de stationnement.

En cas de couverture des aires de stationnement par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en limite immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Elles doivent en outre :

- Privilégier les surfaces enherbées en utilisant des pavés ou des systèmes permettant à l'herbe de pousser.
- Privilégier les revêtements drainants.

Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la destination du bâtiment et de l'activité exercée.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de nouveaux accès sur les voies départementales est soumise à l'accord du gestionnaire de la voirie.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou alors bénéficier d'un approvisionnement privé répondant aux critères suivants :
 - Les adductions d'eau dites « unifamiliales » correspondant à un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée sont soumises à l'avis du maire de la commune, sur la base d'une analyse de la potabilité de l'eau (tape P1) effectuée par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum.
 - Les adductions d'eau dites « collectives privées » pour tous les autres cas sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la Santé Publique à la suite d'une analyse complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
 - Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RDS arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies à l'annexe du présent règlement.

L'assainissement des constructions et installations devra être conforme au Code de la Santé Publique, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au règlement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement Vidourle&Bénovie.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public après un traitement approprié.
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées s'il existe ou dès lors qu'il est mis en service.
En l'absence de réseau public, les constructions ou installations rejetant des eaux usées devront mettre en œuvre un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions du SPANC, dont l'avis doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ordures ménagères

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de son caractère d'espace naturel.

La zone N n'est pas destinée à l'urbanisation. Seules sont autorisées des annexes aux habitations existantes.

Elle comprend :

- le secteur N correspondant à la zone naturelle générale
- le secteur Na : secteur inondable où les hauteurs d'eau ont été supérieures à 1 mètre et où les équipements de loisirs et d'activité de plein air, sont autorisés sous réserves de la prise en compte des risques d'inondations.
- le secteur Nj dans lequel les jardins potagers sont autorisés.

Dispositions particulières à la zone :

Dans l'ensemble de la zone N, nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

1.1 INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales applicable à tous les secteurs :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés dans les documents graphiques du règlement ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation.
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les constructions devront intégrer un éloignement de 100m à considérer de la clôture de la station d'épuration à la limite de la parcelle voisine comprenant la construction.
- Interdiction de boisement le long des lignes Haute Tension et Très Haute Tension :
 - Lignes souterraines : 2,50 m de part et d'autre de l'axe.
 - Lignes aériennes : 10 m de part et d'autre de l'axe.

Dans les zones relatives à la protection rapprochée des champs de captage d'eau potable telle que définie dans les plans de zonage et en annexe du PLU :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les activités industrielles ;

- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration ;
- Toutes constructions nouvelles induisant la production d'eaux usées ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'aires destinées aux gens du voyage ;
- La création de cimetière ;
- Les hangars agricoles ;
- L'affouillement des sols dont la profondeur excède 2 mètres ou une superficie de 100 m².

1.2 LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Sont ainsi autorisés :

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique pour l'assainissement pluvial ou pour l'irrigation, sous condition de bénéficier d'un traitement paysager qualitatif ; Les aménagements nécessaires à la lutte contre les feux de forêt : piste DFCI, bandes à blanc etc...
- Les aménagements nécessaires à la lutte contre les feux de forêt : piste DFCI, bandes à blanc etc...
- Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, sont exonérés en tant que de besoin des règles du présent chapitre ;
- La réhabilitation des mazets existants, sans changement de destination et sans que cela puisse s'accompagner d'extension
- L'entretien, la réhabilitation ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux aménagements autorisés dans la zone ;
- Les extensions des logements existants régulièrement édifiés admises sous conditions d'une seule extension par construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'une surface de plancher maximale de 50m² supplémentaires.
- La construction de piscines et de locaux techniques associés ou d'autres constructions annexes à l'habitation existante est autorisée sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol globale (annexes + piscine, locaux techniques etc.) de 30 m² et d'être implantée à une distance n'excédant pas 30 mètres de l'habitation dont elles dépendent.

Dans le secteur Na

- La réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour l'activité touristique ou l'hébergement hôtelier de plein air. Les extensions doivent être accolées au bâtiment principal.
 - S'ils ont pour objet de réduire la vulnérabilité desdites constructions,
 - Si la construction comprend un niveau refuge de capacité suffisante, situé au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), accessible directement aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours,
 - Sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - Rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée,
 - Créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs,
 - Créer ou transformer en locaux d'activités des pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel.
- La création ou l'extension limitée d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif ou de loisir sous réserve que leur importance, leur implantation ou leur destination n'aggrave pas le risque d'inondation ou le risque encouru pour les personnes accueillies ;

Dans le secteur Nj :

La construction d'abris n'est pas autorisée.

PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE :

La zone **N** est soumise à des mesures de précaution de la ressource en eau instaurées par les différents degrés de protection des captages.

Protection des captages : La zone N est concernée par des Périmètres de Protection du captage de Saint Laze ayant fait l'objet d'une DUP en date du 12 octobre 2007 :

- Un Périmètre de Protection Rapproché.
- Un périmètre de Protection Éloigné (zone B)

Ces périmètres sont inscrits sur le plan de zonage du PLU.

Pour les prescriptions afférentes à cette protection, se référer à l'arrêté de DUP (voir annexe 6.1.1 du PLU).

À l'intérieur du Périmètre de Protection Rapproché, toute nouvelle construction induisant la production d'eaux usées, à l'exception d'une extension mesurée de logements existants, est interdite.

PRÉVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES :

La zone **N** est soumise à des mesures de prévention et de précaution par rapport aux risques naturels suivants :

Risque feux de forêt

- OLD : La zone est concernée par des obligations légales de débroussaillage. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) joint en Annexe du PLU.
- Aléa feux de forêt : La zone est concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer à la carte de l'aléa feux de forêt et aux recommandations inhérentes à ce type d'aléa qui sont jointes en Annexe du PLU.

Risque inondation

- PPRI : La zone est concernée par un PPRI, joint en annexe du PLU qui constitue une servitude (PM1) à prendre en compte : le règlement du PPRI s'applique en sus du présent règlement d'urbanisme.
- Ruissellement pluvial : Pour assurer la protection des biens et des personnes contre les inondations par temps de pluie et pour limiter les pollutions par débordement des réseaux, est interdite toute occupation ou utilisation du sol contrevenant au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, joint en annexe du PLU.
Dans les secteurs concernés par un aléa de ruissellement pluvial tel qu'identifié dans les études EXZECO, repérés sur le plan de zonage spécifique du PLU, et en l'absence d'une étude hydraulique permettant de mieux qualifier les aléas de ruissellement pluvial pouvant engendrer des dispositions de précaution différentes, toute construction ou utilisation du sol développant de la Surface de Plancher devra respecter une cote altimétrique minimale du niveau du sol fini inférieur d'au moins 80 cm au-dessus du terrain naturel avant travaux (TN+ 0,80 cm).
Dans les secteurs situés en zone urbaine, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa modéré, avec application des règles M-U du PPRI.
- Érosions des berges : En superposition de la prise en compte des aléas débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial, le risque érosion des berges permet de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame verte et bleue. Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Risque chute de blocs :

La zone est concernée par un risque de chute de blocs.

Dans les secteurs d'aléas élevé et modéré sont interdites :

- Toute nouvelle construction ;
- Toute modification de construction et changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité.

Tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible devra être informé de sa situation au regard de l'aléa.

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols sont également interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles :

- L'existence de risques de retrait et de gonflement des argiles sur le territoire communal peut appeler à des précautions particulières.
- La carte des aléas ainsi que les recommandations inhérentes à ce type de risque sont jointes en annexe du PLU.
- Les informations graphiques portées dans le PLU n'affranchissent pas tout pétitionnaire de réaliser une étude de sol préalablement à tout projet de construction.

Risque sismique

- Le territoire communal est concerné par un aléa sismique de niveau 2 (faible).
Le porter à connaissance figure en annexe du PLU.
- Il convient toutefois de se référer à la réglementation sismique en vigueur.

Risque Radon

La commune est située dans une zone de potentiel de catégorie 1 (teneurs en uranium faibles). Il convient notamment de se référer aux recommandations inhérentes à ce type de risque.

Nuisances sonores

- L'isolement acoustique des bâtiments à construire doit être conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit en bordure des voies bruyantes dans les secteurs de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995.
- L'arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard est annexé au présent PLU.

PROTECTIONS PATRIMONIALES :

Patrimoine archéologique

Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter les sols ou les vestiges archéologiques, ne peuvent pas être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation de fouilles ou d'études scientifiques.

Patrimoine architectural

- Outre les mesures de protections relatives aux Monuments Historiques classés repérés sur le plan des servitudes joint en annexe du PLU, certains édifices ou alignements sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, leur démolition est soumise à autorisation, et tous travaux d'entretien, d'extension ou de modification doit permettre la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. D'une manière générale, le bâti ancien doit être préservé autant que possible et restauré conformément à son état d'origine, ou bénéficier de traitements architecturaux qualitatifs en cohérence avec une logique de valorisation.
- Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Patrimoine naturel et paysager

Espaces Boisés Classés (EBC) : Les EBC existants ou à créer sont repérés sur les documents graphiques (Zonage). Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Le PLU instaure des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, repérés sur les documents graphiques (Zonage). Dans leurs périmètres, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

Non réglementé

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En règle générale

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 10 mètres des voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libres d'implantation.

Toutefois, sur les tronçons des routes départementales repérées sur les plans de zonage, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- RD 6110, RD 22 et RD 35 : 25 m de l'axe de la voie
- RD 12 et RD 222 : 15 m de l'axe de la voie
- Voie verte : 15 m de l'axe de la voie

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les implantations des nouvelles constructions annexes ne devront pas être éloignées de plus de 30 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent.

Emprise au sol des constructions

Pour les extensions de logements existants, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m².

Pour les piscines et les annexes, l'emprise au sol est limitée à 30 m².

Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage, et ne pas excéder 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes autorisées.

La différence de niveau entre le faîtage et l'égout de toiture ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments telles que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE :

Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

Compte tenu du caractère naturel de la zone, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects, leur architecture et leurs volumes, au caractère des paysages naturels avoisinants.

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes ...). Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique ...) n'est autorisé en saillie de façade sur voie.

Les ouvrages de rétention hydraulique doivent présenter un caractère paysager permettant leur intégration dans le paysage, et, dès lors qu'ils sont étanches, être aménagés avec des dispositifs permettant leur végétalisation et assurant un aspect naturel.

Le patrimoine architectural ancien (avant 1950) doit être le plus possible préservé ou restauré à l'identique. Le cas échéant s'il bénéficie d'un traitement architectural contemporain, ce dernier doit être qualitatif et en cohérence avec la valeur patrimoniale du bien.

Toitures

La pente des toitures ne doit pas excéder 35 %.

Les toitures terrasses sont proscrites.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Traitement des façades

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique...) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment)
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille...)

Le traitement des façades ne devra pas porter atteinte au caractère naturel du site et la construction doit présenter une simplicité de volume. Les couleurs des différentes constructions, y compris les accessoires, doivent être en relation avec les couleurs dominantes sur le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Aspect des matériaux et des couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Clôtures et portails

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits sur les deux faces est interdit.

Les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative doivent être conservées et restaurées. Elles doivent comporter des dispositifs à claire-voie.

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 2m. **Dans le secteur Na**, elles ne sont pas limitées en hauteur.

Les coffrets techniques doivent être le cas échéant intégrés à la clôture.

Les haies et les clôtures devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima deux ouvertures ponctuelles en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Les éléments techniques

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La réhabilitation des Mazets et des capitelles doit se faire dans le strict respect des principes constructifs de ces édifices. Toute modification des volumes et des façades est proscrite. L'usage de pierre de parements est notamment interdit.

Les enduits doivent être de finitions fines, proches des aspects des enduits anciens du patrimoine communal.

Les bâtiments d'intérêt patrimonial recensés et repérés sur les plans de zonage du PLU devront, avant toute intervention sur le bâti, faire l'objet d'une étude spécifique afin de recenser les éléments architecturaux à préserver et à mettre en valeur.

Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.
- Les plantations existantes doivent être maintenues sous réserve de leur bon état phytosanitaire ou remplacées par des plantes équivalentes.

- Les structures végétales existantes ou créées doivent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et offrir un cadre de vie de qualité.
- Les essences seront adaptées au climat local. Elles seront préférentiellement choisies parmi celles mentionnées dans le guide végétal fourni en annexe du PLU. Ce guide contient également la liste des plantes à proscrire.

Le classement en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que possible.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet : au minimum 100litres/m² imperméabilisé devront être compensé sur la parcelle sauf dans le cas où le projet fait partie d'une opération d'aménagement intégrant des dispositifs de compensation à l'imperméabilisation. Toute modification par obstruction, busage, remblaiement ou autre des fossés longeant les routes départementales est interdite. Cette interdiction ne concerne pas les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire de la voirie.

2.4 STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées au regard de la destination des constructions et installations autorisées. Elles doivent être réalisées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement doivent en outre :

- privilégier les surfaces enherbées, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs permettant à l'herbe de pousser
- privilégier un revêtement drainant, l'emploi de surfaces végétalisées
- réaliser le marquage des places grâce à des pavés,
- privilégier les plantations d'arbres de haute tige et d'essences locales afin de masquer les véhicules.
- être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain. En cas de couverture des aires de stationnements par des équipements photovoltaïques, les plantations pourront être décalées en périphérie immédiate du parking pour favoriser l'intégration paysagère de celui-ci.

Normes de stationnement :

Non règlementé.

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies de desserte doivent être conformes au Guide de Desserte et d'Accessibilité (GDA) du SDIS du GARD.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Les voies à créer devront respecter les conditions suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons

- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création de nouveaux accès sur les voies départementales est soumise à l'accord du gestionnaire de la voirie.

3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Alimentation en Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou alors bénéficier d'un approvisionnement privé répondant aux critères suivants :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » correspondant à un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée sont soumises à l'avis du maire de la commune, sur la base d'une analyse de la potabilité de l'eau (tape P1) effectuée par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum.
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » pour tous les autres cas sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la Santé Publique à la suite d'une analyse complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RDS arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert.

De plus, dans le secteur compris dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, telle que définie en annexe du PLU, les puits et forages seront conçus de manière à prévenir tout risque d'entrée d'eaux de surface.

Assainissement des eaux usées

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies conformément aux prescriptions générales d'assainissement.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif s'il existe ou dès lors qu'il est mis en service.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations rejetant des eaux usées devront mettre en œuvre un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions du SPANC, dont l'avis doit être joint à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14). Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.