DÉPARTEMENT DU GARD Uzège - Pont du Gard

BOURDIC

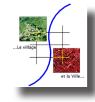


Plan Local d'Urbanisme





IVa_REGLEMENT ECRIT



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme	1
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à	
l'occupation des sols	1
Article 3 –Intégration du P.P.R.I. de Bourdic	2
Article 4 - Division du territoire des zones	2
Article 5 - Desserte des terrains faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Zone UA	6
Zone UB	18
Zone UE	29
Zone Ui	34
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
Zone IAU	43
Zone IIAU	45
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
Zone A	55
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68
Zone N	69



TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bourdic.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.
- 2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

<u>Article R 111-2</u>: 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 R111-4: 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.

<u>Article R 111-26</u>: 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.

<u>Article R 111-27</u>: 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.



ARTICLE 3 – INTEGRATION DU P.P.R.I. DE BOURDIC

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé le 16/09/2016. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol destinées à prévenir les risques d'inondation. Il a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U.

Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc (lorsqu'il est plus restrictif), nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans les règlements graphique et écrit du P.L.U. Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement en annexes du P.L.U.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE DES ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur les règlements graphiques par les appellations suivantes :

Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs en grande partie urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone UA, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique dense, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat essentiellement pavillonnaires et son secteur UB1, à assainissement non collectif.
- La zone ÚE, principalement destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et son secteur UE1, à assainissement non collectif,
- ➤ La zone Ui, à vocation principale d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les zones à urbaniser

Les zones IIAU / zones à vocation principale d'habitat.

Situées au sein ou dans le prolongement des zones urbaines, leurs tailles et / ou leurs situations imposent une urbanisation globale et cohérente. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, pourtant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

Les zones I AU / d'urbanisation future.

Il s'agit de zones prévues à l'urbanisation mais en l'état insuffisamment équipées pour accueillir des bâtiments. Leurs conditions d'urbanisation et leurs modalités d'équipement seront définies par des études spécifiques qui feront l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.



On distingue:

Les secteurs Ap, particulièrement protégés au regard de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage et de leur qualité agronomique.

Les zones naturelles dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les zones inondables du P.P.R.I..
- Les zones d'aléas de ruissellement indifférencié issues de l'étude EXZECO (lorsque ces zones d'aléas ne se situent pas dans l'emprise des zones inondables définies par le PPRi, où c'est ce dernier qui s'applique),
- Les secteurs soumis aux aléas de feux de forêt.
- Les trames vertes et bleues, comprenant notamment les zones humides. Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique :

N°*	Nature de l'élément	Prescriptions en vue de sa préservation
1	Passerelle	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : éléments en fer forgé (garde corps, arche), moulures, pierres sculptées
2	Fontaine ; Puits ; abreuvoir	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : éléments en métal (tête de lion notamment), pierres sculptées
3	Borne fontaine	Suppression interdite.
4	Croix de chemin	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : croix en pierre, moulures, pierres sculptées
5	Capitelle	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : pierres de fronton
6	Croix de chemin du Crès	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : croix en fer forgé, entablement mouluré
7	Éolienne	Démolition interdite.
8	Station de pompage	Démolition interdite.
9	Capitelle	Démolition interdite. La restauration se fera selon les techniques d'édification originelles et avec des matériaux identiques aux originaux.
10	Croix de cimetière (calvaire)	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : croix en fer forgé, entablement mouluré
11	Mairie	Retrait ou occultation de la plaque commémorative interdits. Fronton triangulaire, chaînage d'angle et encadrements de fenêtres en pierres de taille à préserver.
12	Barrage	Démolition interdite.
13	Pigeonnier	Démolition interdite. Larnier à préserver. Modification du volume interdite. Toiture à un pan à préserver. Pierres apparentes en façades à maintenir.
14	Capitelle	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : linteau en pierre de taille notamment.

*numéro aux règlements graphiques.



N°*	Nature de l'élément	Prescriptions en vue de sa préservation
15	Château d'eau	Démolition interdite.
16	Ancien pont ferroviaire	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments métalliques interdits (garde corps).
17	Gare	Démolition interdite. Modification des volumes interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Sous-bassement en pierres de génoise à préserver. Assises de pierres calcaires protégées.
18	Bergerie	Démolition interdite. Modification des volumes interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire.
19	Edifice agricole	Démolition interdite. Modification du volume interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire.
20	Maset	Démolition interdite. Modification du volume interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire. Retraits d'éléments de composition du maset interdits : encadrements, chaînages d'angles
21	Maset	Démolition interdite. Modification du volume interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire. Retraits d'éléments de composition du maset interdits : encadrements, chaînages d'angles
1	Murets de pierres sèches	Démolition interdite. Prélèvements de pierres interdits.

^{*}numéro aux règlements graphiques.

ARTICLE 5 - DESSERTE DES TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé 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.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Rappel du rapport de présentation : la zone UA correspond au village historique et à ses faubourgs denses. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

La zone UA se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I approuvé le 16/09/2016. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UA.

Une partie de la zone UA est soumise à un aléa de feux de forêt modéré. Les règles de prise en compte de cet aléa sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone UA.

Par ailleurs, la zone UA est soumise :

- à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- > à un aléa faible de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La zone UA est soumise au Droit de Préemption Urbain (DPU).

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune.



SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
- Agricole, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
- Forestier.
- Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
- Industriel.
- D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes (y compris en façade ou en toiture des constructions).

Dans les zones d'aléas de feux de forêt, il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage artisanal qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- ▶ l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve de l'application de l'article L111-3 du code rural.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Dans les zones d'aléas de feux de forêt, il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.



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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Article UA 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable:

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

<u>Assainissement</u>

- Eaux pluviales :
- ➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Avant rejet au réseau, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention. Tout où partie des eaux pluviales pourra également être infiltrée sur le terrain d'assiette de la construction.

> Eaux usées :

➤ Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

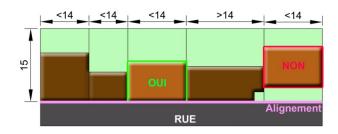
Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles

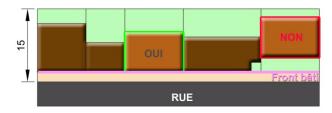
Non réglementé.

Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement doit être implantée à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue existant s'il se situe en retrait de l'alignement.







Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

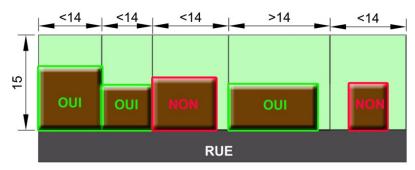
Toutefois:

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul par rapport aux voies internes à l'opération,
- un bâtiment dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifié pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- les bâtiments mitoyens de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiés pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- > l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.



Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Il doit alors être prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur, d'une hauteur minimale de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir) de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement.



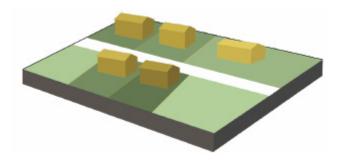
Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois:

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin),
- la réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

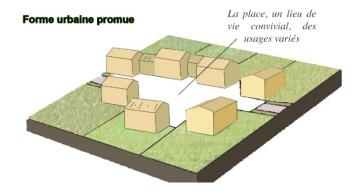


Articles UA 6 et UA 7



Structure bâtie bannie.

Source: CRAPE



Structure bâtie promue.

Forme urbaine proscrite Maison au milieu, terrain morcelé = espaces résiduels de petites tailles Forme urbaine promue Maison en limite de propriété = un espace d'un seul tenant

Source: CRAPE

Article UA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.



Article UA 10 - hauteur maximale des constructions

Définition:

La hauteur est mesurée entre :

- ➢ le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale:

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

Toutefois:

- ➤ l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- ➤ l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article UA 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits.

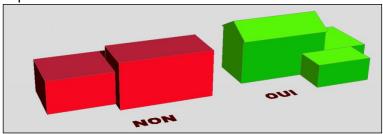
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
 - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits,
 - soit en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre). Les joints seront réalisés avec un léger creux (environ 1 cm) par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente ou les matériaux d'aspect similaire à la pierre sont interdits.
- Les compositions pierres ou matériaux d'aspect similaire à la pierre, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente ou les matériaux d'aspect similaire à la pierre sont interdits. Par façade, les surfaces en bois ou d'aspect bois devront être minoritaires par rapport aux surfaces de façades minérales.

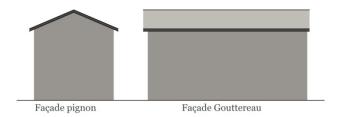


Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa cidessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Les génoises en façade gouttereau sont obligatoires (deux rangs de tuiles au minimum), sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal ou pour les bâtiments à toits plats.



Couvertures de toitures

Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit de type châssis de toiture sont autorisées seulement si elles sont encastrées dans la toiture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Menuiseries extérieures

les contrevents seront avec ouvrants à la française, de type à lames doubléescloutées ou à pentures et contre-pentures avec emboitures.

Cheminées

Les cheminées devront être maçonnées.



Clôture

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. A l'alignement des voies et emprises publiques, cette hauteur se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Les clôtures nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées par un mur en pierres apparentes (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit (les couleurs vives et le blanc sont interdits), éventuellement surmonté d'un grillage simple.

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Toutefois: pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Eléments techniques divers

Les caissons de climatisation visibles depuis le domaine public sont interdits.

Restauration de bâtiments existants en pierres

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche.

Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes doivent être limitées) et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.



Facades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Par ailleurs:

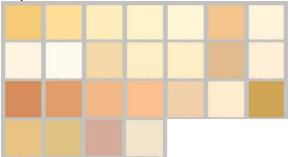
- > les encadrements de fenêtre en pierre devront être conservés,
- les nouvelles ouvertures seront interdites, à l'exception de la réouverture d'anciennes fenêtres qui avaient été fermées, dans ce cas les encadrements devront également être constitués en pierre de taille.
- les descentes des gouttières devront présenter un aspect similaire au zinc et les matériaux de synthèse sont interdits pour ces éléments.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détourage de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture), Seront utilisées des couleurs chaudes dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Exemples de teintes :



Les polychromies d'enduits sont interdites.



En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme:

Le règlement a identifié et localisé des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il a défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

N°*	Nature de l'élément	Prescriptions en vue de sa préservation
2	Fontaine ; Puits ; abreuvoir	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : éléments en métal (tête de lion notamment), pierres sculptées
3	Borne fontaine	Suppression interdite.
4	Croix de chemin	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : croix en pierre, moulures, pierres sculptées
5	Capitelle	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : pierres de fronton
11	Mairie	Retrait ou occultation de la plaque commémorative interdits. Fronton triangulaire, chaînage d'angle et encadrements de fenêtres en pierres de taille à préserver.
12	Barrage	Démolition interdite.
13	Pigeonnier	Démolition interdite. Larnier à préserver. Modification du volume interdite. Toiture à un pan à préserver. Pierres apparentes en façades à maintenir.

^{*}numéros aux règlements graphiques.

Article UA 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place jusqu'à 70 m² de surface de plancher et 2 places au-delà. Ces obligations ne s'appliquent pas :

- dans le cas de la création de logements par extension d'habitations existantes.
- dans le cas de la création de logements par changement de destination, sauf si le changement de destination concerne la transformation d'un garage en habitation.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les hôtels :

1 place par chambre.

Pour les restaurants :

▶ 1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel

➤ En plus des plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.



Pour les constructions à usage commercial :

1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

➤ 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

➤ 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

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

Article UA 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites sur les terrains d'assiette des habitations.

SECTION 3: POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



ZONE UB

Rappel du rapport de présentation : la zone UB correspond aux secteurs récents d'habitat essentiellement pavillonnaire situés aux pourtours du village historique. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. On distingue le secteur UB1, à assainissement non collectif.

Des secteurs de la zone UB sont situés en zones humides, représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Des secteurs de la zone UB sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Une partie de la zone UB se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I approuvé le 16/09/2016. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, (lorsqu'il est plus restrictif) nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UB.

Une partie de la zone UB se situe également dans les zones d'aléas de ruissellement indifférencié issues de l'étude EXZECO (ces zones d'aléas ont été représentées aux règlements graphiques lorsqu'elles ne se situaient pas dans l'emprise des zones inondables définies par le PPRi, où c'est ce dernier qui s'applique). Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

Par ailleurs. la zone UB et le secteur UB1 sont soumis :

- > à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- à un aléa faible à moyen de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La zone UB et son secteur UB1 sont soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU).

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

Rappels

l'édification des clôtures est soumise à déclaration.



SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
- Agricole, sauf exceptions définies à l'article UB 2,
- Forestier,
- Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UB 2,
- Industriel.
- D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphique par l'étude EXZECO les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Dans les secteurs de la zone UB inscrits aux trames vertes et bleues:

La construction de bâtiments est interdite.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage artisanal qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- ➤ Les constructions à usage agricole existantes, sous réserve de l'application de l'article L111-3 du code rural.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).



Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées par l'étude EXZECO: les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

Dans les secteurs de la zone UB inscrits aux trames vertes et bleues:

Les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette (perméabilité de la faune (mammifères, reptiles, amphibiens)).

SECTION 2: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Article UB 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.



Assainissement

Eaux pluviales :

➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera in situ un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

Eaux usées / zone UB

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées / Secteur UB1

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- ➤ En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.

- Pour les routes départementales :

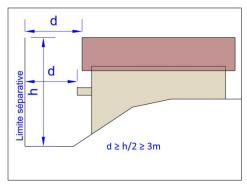
Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
4	R.D.136	15 m
4	R.D.736	15 m



Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

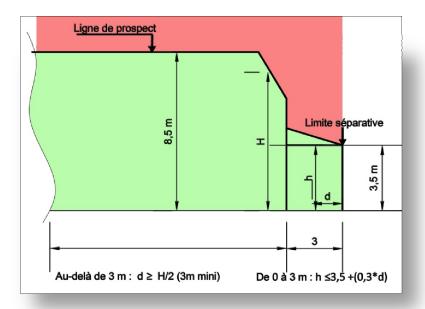


La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

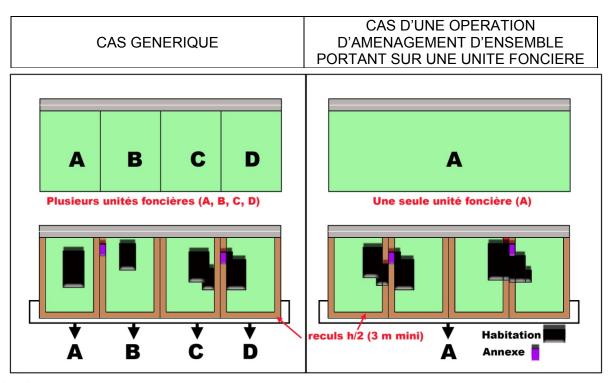
Toutefois:

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).
- les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter en limite séparative si leurs longueurs cumulées le long d'une limite séparative restent inférieures ou égales à 12 m et dans le respect des règles de gabarit suivantes :





➤ En outre, les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :



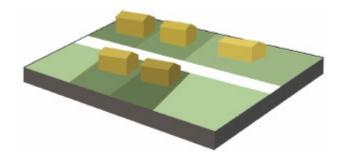
h = hauteur.

A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans l'alinéa précédent (règle de gabarit dessinée).

Ici est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle et simultanément plusieurs habitations sont construites sur la base d'une division parcellaire interne à l'unité foncière A. Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes à l'unité foncière sans application de la règle de gabarit de l'alinéa précédent.

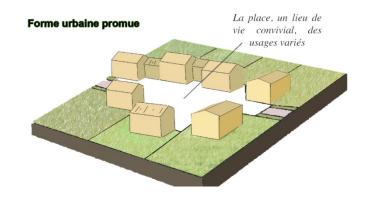


Articles UB 6 et UB 7

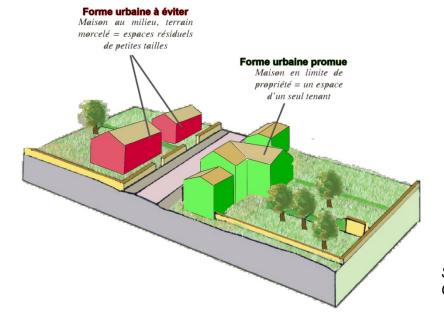


Structure bâtie à éviter.

Source : CRAPE



Structure bâtie promue.



Source : CRAPE

Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article UB 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

Article UB 10 - hauteur maximale des constructions

Définition:

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- > le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale:

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres.

Article UB 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.





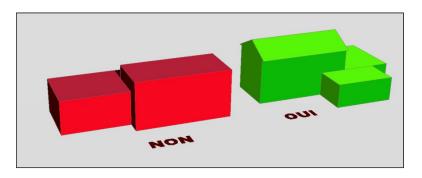
Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.



➤ Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa cidessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

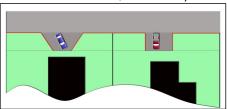
- soit d'un grillage.
- soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,50 mètre au lieu de 1,50 m,
- > soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).



Toutefois:

• pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans les secteurs de la zone UB inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 ×15 cm. Les murs sont interdits.

Article UB 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. <u>Il est exigé au minimum :</u>

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ➤ 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- ➤ 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les hôtels :

1 place par chambre.

Pour les restaurants :

➤ 1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel

➤ En plus des plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à usage commercial :

> 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

➤ 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

▶ 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

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



En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme:

Le règlement a identifié et localisé des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il a défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

N°*	Nature de l'élément	Prescriptions en vue de sa préservation
17	Gare	Démolition interdite. Modification des volumes interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Sous-bassement de génoise à préserver. Assises de pierres calcaires protégées.

Article UB 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant.

Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites sur les terrains d'assiette des habitations.

Dans les secteurs de la zone UB inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les partie de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



ZONE UE

Rappel du rapport de présentation : la zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. On distingue le secteur UE1, à assainissement non collectif.

La zone UE se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I approuvé le 16/09/2016. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc (lorsqu'il est plus restrictif), nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UE.

Par ailleurs, la zone UE est soumise :

- à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- > à un aléa faible à moyen de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La zone UE est soumise au Droit de Préemption Urbain (DPU).

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ➤ Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, 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 préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
- ➤ D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UE 2,
- > Agricole,
- Forestier,
- Artisanal.
- Industriel.
- Hôtelier.
- D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.



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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Article UE 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.



Assainissement

Eaux pluviales :

➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera in situ un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

> Eaux usées / zone UE

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

> Eaux usées / Secteur UE1

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- ➤ En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.



Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois:

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- ➢ la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Non réglementé.

Article UE 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Article UE 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites sur les terrains d'assiette des habitations.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



ZONE UI

Rappel du rapport de présentation : la zone Ui est destinée principalement aux activités industrielles, artisanales et de bureaux. La zone Ui est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Une partie de la zone Ui se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I approuvé le 16/09/2016. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, (lorsqu'il est plus restrictif) nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone Ui.

Une partie de la zone Ui se situe également dans les zones d'aléas de ruissellement indifférencié issues de l'étude EXZECO (ces zones d'aléas ont été représentées aux règlements graphiques lorsqu'elles ne se situaient pas dans l'emprise des zones inondables définies par le PPRi, où c'est ce dernier qui s'applique). Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

Par ailleurs, la zone Ui est soumise :

- à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- > à un aléa faible de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La zone Ui est soumise au Droit de Préemption Urbain (DPU).

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ➤ Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, 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 préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
- Forestier.
- D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui 2
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphique par l'étude EXCECO les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphique par l'étude EXZECO: les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ui sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à la hauteur TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.



Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Article Ui 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera in situ un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

> Eaux usées :

- Pour les eaux usées domestiques :
- Les eaux usées domestiques pourront être déversées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

 Pour les autres types d'eaux usées :

Elles seront traitées par un ouvrage d'épuration qui :

- Soit donnera aux eaux usées non domestiques les caractéristiques physico chimiques permettant, après traitement, leur rejet dans le réseau public d'eaux usées. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- Soit traitera les effluents non domestiques pour permettre, après traitement, leur rejet dans le milieu récepteur adéquat, selon les normes en vigueur.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article Ui 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.



Article Ui 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.
- Pour les routes départementales :

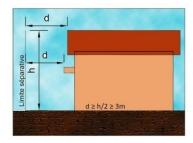
Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
4	R.D.136	15 m

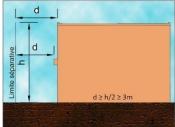
Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article Ui 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les limites séparatives qui coïncident avec des limites de zones :





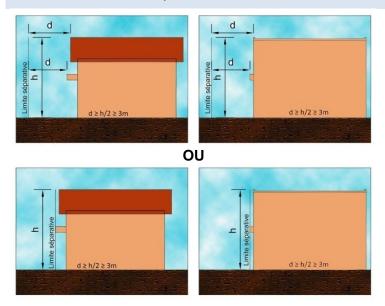
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Toutefois:

- ➢ l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.



Sur les autres limites séparatives :



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point plus proche d'une limite séparative sur laquelle bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois:

- ▶ l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,

Article Ui 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ui 9 - emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Ui 10 - hauteur maximale des constructions

Définition:

La hauteur est mesurée entre :

- ➤ le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- ➤ le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale et les règles de hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques (cuves, silos...).

Hauteur maximale:

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.

Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.



Article Ui 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- ➤ Elles pourront aussi arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles et les bardages métalliques des tons neutres.



Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Enseignes

Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

Les clôtures, d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum, seront constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être enduit sur les deux faces.

Toutefois, la clôture pourra comporter un mur enduit support d'enseigne de 1,80 mètre de hauteur au maximum et d'une longueur maximale de 10 m.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées. Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).



Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple).

Aires de stationnement

Les aires de stationnement sont autorisées, sous réserve que les places de parking soient en revêtement drainant et soient accompagnées d'une trame verte (haies et arbres), selon les principes suivants :







Principe de parking drainant accompagnés d'une trame verte (haies et arbres).

Article Ui 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage de bureaux :

➤ 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux :

▶ 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

➤ 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

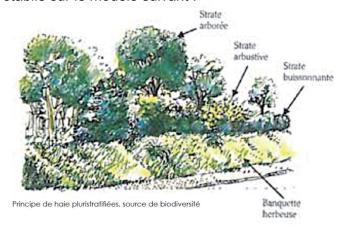
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ui 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations



Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les clôtures en limites des voies et emprises publiques seront doublée d'une haie vive établie sur le modèle suivant :



Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites sur les terrains d'assiette des habitations.

SECTION 3: POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE IAU

Rappel du rapport de présentation : la zone IAU est insuffisamment équipée pour accueillir des bâtiments. Ses conditions d'urbanisation et ses modalités d'équipement seront définies par des études spécifiques qui feront l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

La zone IAU se situe dans les zones d'aléas de ruissellement indifférencié issues de l'étude EXZECO (ces zones d'aléas ont été représentées aux règlements graphiques lorsqu'elles ne se situaient pas dans l'emprise des zones inondables définies par le PPRi, où c'est ce dernier qui s'applique).

L'ouverture à la construction est soumise à une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires.

La zone IAU est aussi soumise :

- à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- > à un aléa faible de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La zone IAU est soumise au Droit de Préemption Urbain (DPU).

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article AU 2.

L'ouverture à la construction est soumise à une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires.



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

- Les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

SECTION 2: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article IAU 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article IAU 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article IAU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques communales.

- Pour les routes départementales :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
4	R.D.736	15 m

Article IAU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois:

les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article IAU 8 à IAU 16

Non réglementés.



ZONE IIAU

Rappel du rapport de présentation : la zone IIAU est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone,
- sous réserves du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Dans un objectif de mixité sociale, au moins 20 % des logements du programme de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être affectés aux catégories de logements locatifs aidés et/ou de logements en accession sociale à la propriété.

La zone IIAU se situe dans les zones d'aléas de ruissellement indifférencié issues de l'étude EXZECO (ces zones d'aléas ont été représentées aux règlements graphiques lorsqu'elles ne se situaient pas dans l'emprise des zones inondables définies par le PPRi, où c'est ce dernier qui s'applique). Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

La zone IIAU est aussi soumise :

- à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- à un aléa faible de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

La zone IIAU est soumise au Droit de Préemption Urbain (DPU).

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IIAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier.
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Commercial,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphique par l'étude EXCECO les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

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

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que le programme de logements comporte au moins 20% de logements locatifs aidés et/ou en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- ▶ l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphique par l'étude EXCECO: les occupations et utilisations du sol autorisées en zone IIAU sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à la hauteur TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IIAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article IIAU 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable:

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

> Eaux pluviales :

Toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants : Volumes de rétention :

- → au minimum de 100 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée.
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.
- Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article IIAU 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.



Article IIAU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

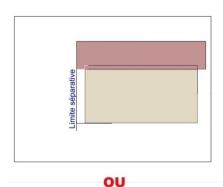
Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.

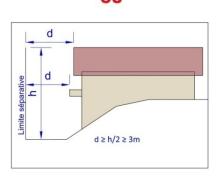
Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article IIAU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.



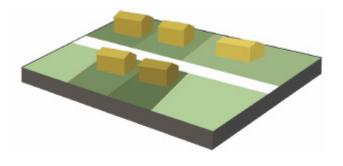
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois:

- ➤ les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

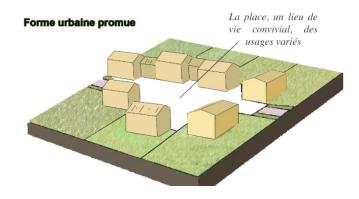


Articles IIAU 6 et IIAU 7



Structure bâtie tolérée en proportions marginales.

Source: CRAPE



Structure bâtie promue.

Forme urbaine proscrite Maison au milieu, terrain morcelé = espaces résiduels de petites tailles Forme urbaine promue Maison en limite de propriété = un espace d'un seul tenant

Source: CRAPE

Article IIAU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article IIAU 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

Article IIAU 10 - hauteur maximale des constructions

Définition:

La hauteur est mesurée entre :

- ➢ le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- > le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale:

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres.

Toutefois:

I'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article IIAU 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les facades maconnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.





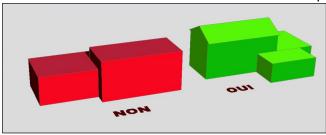


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal.
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa cidessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

> Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.



Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- > soit d'un grillage,
- soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,50 mètre au lieu de 1.50 m.
- > soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Toutefois:

 pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article IIAU 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ➤ 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- ➤ 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

Et une place en parking commun de surface pour 4 logements.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

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



Article IIAU 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant.

Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites sur les terrains d'assiette des habitations.

SECTION 3: POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article IAU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article IIAU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

Rappel du rapport de présentation : les zones agricoles sont dites "zones A". Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. On distingue :

- le secteur Ap, où pour des raisons de protection du paysage et des espaces de pure production agricole, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception, sous conditions :
 - de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes,
 - de la création d'annexes aux habitations
 - des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de la zone agricole sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Des secteurs de la zone agricole sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Une partie de la zone agricole se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I approuvé le 16/09/2016. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone A et du secteur Ap.

Une partie de la zone A et une partie du secteur Ap sont soumises à des aléas de feux de forêt élevé ou modéré. Les règles de prise en compte de ces aléas sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone A.

Une partie de la zone A et du secteur Ap se situent également dans les zones d'aléas de ruissellement indifférencié issues de l'étude EXZECO (ces zones d'aléas ont été représentées aux règlements graphiques lorsqu'elles ne se situaient pas dans l'emprise des zones inondables définies par le PPRi, où c'est ce dernier qui s'applique). Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

Par ailleurs, la zone A et le secteur Ap sont soumis :

- à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- à un aléa faible à moyen de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone A et une partie du secteur Ap sont situées dans les périmètres de protection du forage d'eau potable de Bourdic. Dans les périmètres de protection du forage d'eau potable repérés aux règlements graphiques, s'appliquent, en ce qui concerne les mesures de protection de la ressource en eau, les dispositions définies dans l'arrête préfectoral portant déclaration d'utilité publique du forage.



Plusieurs sites archéologiques sont identifiés en zone A et dans le secteur Ap. En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

La zone A est concernée par le périmètre inconstructible de 100 m autour de la station d'épuration pour les constructions à usage d'habitation ou recevant du public, en application de l'arrêté du 21 juillet 2015.

Rappels

➢ l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisée sous condition à l'article A2.

Dans les zones d'aléas de feux de forêt, il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans le périmètre de 100 m autour de la station d'épuration

Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public sont interdites.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.
- > le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- ➢ la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



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

Sont autorisés en zone A

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ➤ Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation du terrain. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- ▶ l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Sont également autorisés dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- ➤ L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. Dans le cas d'habitations existantes disposant déjà d'une importante surface de plancher, la surface de plancher totale après extension limitée ne pourra dans tous les cas pas dépasser 250 m².
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme).
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.



Sont autorisés en Secteur Ap

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les édicules et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricoles (borne d'irrigation, station de pompage, station de lavage des outils et engins agricoles touchés par les produits phytosanitaires...),
- Les bâtiments et installations non soumis à permis de construire,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est autorisé dans la limite de 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Sont également autorisés dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- ➤ L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. Dans le cas d'habitations existantes disposant déjà d'une importante surface de plancher, la surface de plancher totale après extension limitée ne pourra dans tous les cas pas dépasser 250 m².
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que les constructions ou extensions de constructions ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme).
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues:

Les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette (perméabilité de la faune (mammifères, reptiles, amphibiens)).

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.



Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées par l'étude EXZECO :

- Les bâtiments agricoles sont autorisés jusqu'à 600 m² d'emprise au sol (zone A uniquement et non en secteur Ap),
- L'extension modérée des constructions existantes, dans la limite néanmoins, des règles d'extension définies dans la zone agricole. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone A ou du secteur Ap) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires."

Dans les zones d'aléas de feux de forêt, il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental du Gard.

Article A 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable:

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Le recours à une adduction d'eau privée est toutefois permis aux conditions ci-après :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum;
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire ...) sont soumises à



autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - 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 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Assainissement:

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées vers un exutoire naturel.

> Eaux usées :

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

<u>Electricité - Téléphone - Réseaux câblés</u> : Non réglementé.

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.
- Pour les routes départementales :

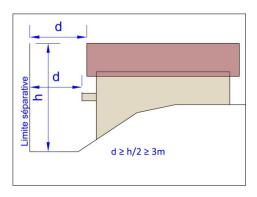
Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.22	25 m
2	R.D.982	25 m
4	R.D.136	15 m
4	R.D.736	15 m

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :



- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois:

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

Définition:

La hauteur est mesurée entre :

- ➢ le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- > le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Les règles de hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).



Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

La hauteur des clôtures nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions à usage d'habitation

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordigue.





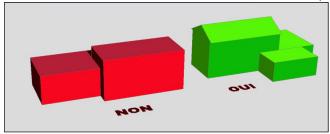
Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa cidessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage.
- > soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,50 mètre au lieu de 1,50 m,
- > soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage.

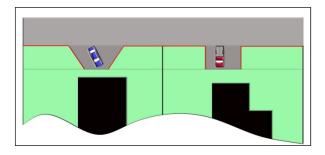
En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).



Toutefois:

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm. Les murs sont interdits.

Bâtiments d'exploitation agricoles

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
 - Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits. dans le cas de façades maçonnées non enduites, les matériaux présenteront un aspect « brut » (béton, pierre...).
- les façades d'aspect bardages métalliques sont autorisées, sous réserve de l'emploi de tons neutres (couleurs froides),
- Les constructions en bois sont autorisées. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles :



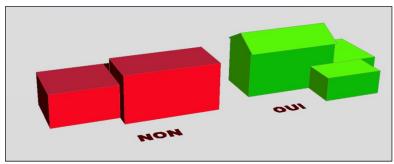
Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Les compositions en façades sont autorisées (aspect bois & aspect pierre, enduit et aspect bois, bardages métalliques et aspect pierre...).



Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 30 % sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa cidessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
 - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.



Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri répondant aux mêmes règles d'aspect extérieur que les autres bâtiments agricoles (pergola par exemple).

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme:

Le règlement a identifié et localisé des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il a défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

N°*	Nature de l'élément	Prescriptions en vue de sa préservation
6	Croix de chemin du Crès	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : croix en fer forgé, entablement mouluré
7	Éolienne	Démolition interdite.
8	Station de pompage	Démolition interdite.
9	Capitelle	Démolition interdite. La restauration se fera selon les techniques d'édification originelles et avec des matériaux identiques aux originaux.
10	Croix de cimetière (calvaire)	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : croix en fer forgé, entablement mouluré
14	Capitelle	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : linteau en pierre de taille.
18	Bergerie	Démolition interdite. Modification des volumes interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire.



19	Edifice agricole	Démolition interdite. Modification du volume interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire.
20	Maset	Démolition interdite. Modification du volume interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire. Retraits d'éléments de composition du maset interdits : encadrements, chaînages d'angles
21	Maset	Démolition interdite. Modification du volume interdite. Occultation ou percement de fenêtres interdits. Maintien des tuiles creuses en toiture obligatoire. Retraits d'éléments de composition du maset interdits : encadrements, chaînages d'angles

^{*}numéro aux règlements graphiques.

Article A 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet en accompagnement des habitations seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

Afin de lutter contre l'allergie au pollen de cupressacées, bétulacées ou oléacées, les plantations de cyprès, troènes et bouleaux en haies sont interdites sur les terrains d'assiette des habitations.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les partie de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.



SECTION 3: POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

Rappel du rapport de présentation :la zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de la zone naturelle sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone naturelle sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Une partie de la zone naturelle se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I approuvé le 16/09/2016. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, (lorsqu'il est plus restrictif) nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone N.

Une partie de la zone N est soumise à des aléas de feux de forêt élevé, modéré ou faible. Les règles de prise en compte de ces aléas sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone N.

Une partie de la zone N se situent également dans les zones d'aléas de ruissellement indifférencié issues de l'étude EXZECO (ces zones d'aléas ont été représentées aux règlements graphiques lorsqu'elles ne se situaient pas dans l'emprise des zones inondables définies par le PPRi, où c'est ce dernier qui s'applique). Les règles de prise en compte de ce risque sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

Par ailleurs. la zone N est soumise :

- à un aléa de sismicité 2 (aléa faible),
- → à un aléa faible à moyen de retrait gonflement d'argiles,

Pour ces deux aléas, les prescriptions prennent notamment la forme de règles de construction notamment, non traitées dans le présent règlement, car relevant du code de la construction et non du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone N est située dans les périmètres de protection du forage d'eau potable de Bourdic. Dans les périmètres de protection du forage d'eau potable repérés aux règlements graphiques, s'appliquent, en ce qui concerne les mesures de protection de la ressource en eau, les dispositions définies dans l'arrête préfectoral portant déclaration d'utilité publique du forage.

Plusieurs sites archéologiques sont identifiés en zone N. En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « un 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 ».

La zone N est concernée par le périmètre inconstructible de 100 m autour de la station d'épuration pour les constructions à usage d'habitation ou recevant du public, en application de l'arrêté du 21 juillet 2015.



Rappels

➢ l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisée sous condition à l'article N2.

Dans les zones d'aléas de feux de forêt, il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans le périmètre de 100 m autour de la station d'épuration

Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public sont interdites.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- ➢ la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments est autorisée. Les panneaux solaires au sol doivent être implantés à proximité immédiate d'un bâtiment existant et la surface au sol de l'installation doit être inférieure ou égale à 100 m².

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues:

Les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette (perméabilité de la faune (mammifères, reptiles, amphibiens)).



Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées par l'étude EXZECO :

l'extension modérée des constructions existantes, dans la limite néanmoins, des règles d'extension définies dans la zone naturelle. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone N) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires."

Dans les zones d'aléas de feux de forêt, il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en guantité et en qualité.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental du Gard.

Article N 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable:

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.



Assainissement:

Eaux pluviales :

➤ Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées vers un exutoire naturel.

Eaux usées :

- ➤ rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- ➤ En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.

- Pour les routes départementales :

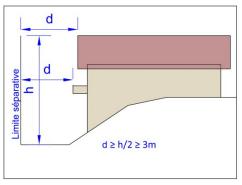
Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.22	25 m
2	R.D.982	25 m
4	R.D.136	15 m
4	R.D.736	15 m

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



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



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois:

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- ➤ la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article N 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme:

Le règlement a identifié et localisé des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Il a défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

N°*	Nature de l'élément	Prescriptions en vue de sa préservation
1	Passerelle	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments de composition de l'ouvrage interdits : éléments en fer forgé (garde corps, arche), moulures, pierres sculptées
15	Château d'eau	Démolition interdite.
16	Ancien pont ferroviaire	Démolition interdite. Prélèvements d'éléments métalliques interdits (garde corps).
1	Murets de pierres sèches	Démolition interdite. Prélèvements de pierres interdits.

^{*}numéro aux règlements graphiques.



Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues:

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 ×15 cm. Les murs sont interdits.

Article N 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les partie de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.

SECTION 3: POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

