

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Commune d'AUJARGUES

Département du Gard

4

Règlement : partie écrite



Approbation du P.L.U. : DCM du 28/02/2014
Approbation de la 1^{ère} modification simplifiée : DCM du 19/01/2015
Prescription de la révision du P.L.U : DCM du 04/11/2015
Arrêt du projet de PLU révisé : DCM du 29/05/2018

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE

RAPPELS DIVERS.....	5
TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUE INONDATION.....	37
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	53
<i>ZONE UA.....</i>	<i>55</i>
<i>ZONE UC.....</i>	<i>65</i>
<i>ZONE UE.....</i>	<i>77</i>
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	85
<i>ZONE 2AU.....</i>	<i>87</i>
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	97
<i>ZONE A.....</i>	<i>99</i>
TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	107
<i>ZONE N.....</i>	<i>109</i>
ANNEXE 1: PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS (SDIS) DU DEPARTEMENT DU GARD.....	117
ANNEXE 2 : NUANCIER COMMUNAL (FACADES ET HUISSERIES).....	119

RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Aujargues, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article 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. »

Article R.111-14 : « En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Les articles L.424-1, L.102-13, L.153-11 du code de l'urbanisme sur le fondement desquels peut être déposé un sursis à statuer.

3. Autres textes :

Article L.421-6 : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

Article L.421-7 : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies ».

Article L.421-8 : « A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Article L.152-1 : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement. »

Article L.152-4 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1) La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

2) La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

3) Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

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

4. RAPPELS DE PROCEDURE

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Les **démolitions** peuvent être soumises à permis de démolir, en application de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation par le code Forestier (article L.341-5).

Différents types de demandes d'occuper le sol :

- Déclaration préalable : cf. articles L.421-1, R.421-9 .
- Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1.
- Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19.
- Permis de démolir : cf. articles L.451-1 et suivants, et R.451-1 et suivants.
- Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1

5. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

D'après l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, « le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. »

Le contenu du règlement a été modernisé au 1^{er} janvier 2016, l'article R.123-9 du code de l'urbanisme a été abrogé.

Cependant conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « Les dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L.153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1^{er} janvier 2016 » . Ce n'est pas le cas du PLU d'Aujargues ainsi, le règlement est rédigé conformément à l'article R*123-9, abrogé au 1er janvier 2016.

Deux nouveaux articles ont été introduits dans le règlement du PLU suite au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme. Il s'agit des articles relatifs à la performance énergétique et environnementale et aux communications électroniques.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové) a par ailleurs supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Ces dispositions étaient d'application immédiate, ainsi les deux thèmes ne sont plus réglementés depuis 2014.

Désormais, l'article 5 du règlement porte sur les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, et l'article 14 porte sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques.

Conformément à l'article R.123-9 (abrogé) du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

6.1. Le zonage général

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques :

→ **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- **La zone UA** correspondant au centre ancien.
- **La zone UC** correspondant à une urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs :

- **UCa de plus forte densité ;**
- **UCb de plus faible densité.**
- **La zone UE** réservée aux activités économiques.

→ **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle portant les lettres « **AU** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :

- **La zone 2AU**, zone d'urbanisation immédiate à vocation principale d'habitation située au Grand Jardin.

→ **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle portant la lettre « **A** ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent :

La zone A correspondant aux espaces agricoles. Elle comprend trois secteurs :

- **Ap,**
- **Ah,**
- **Ae.**

→ **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

Peuvent être classées en zones naturelles 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.

Elles sont regroupées au Titre 5 du règlement et comprennent quatre secteurs :

- NI
- Ns
- Nstep
- Nc.

Certaines de ces zones sont concernées par un **risque naturel lié aux inondations**. Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté à titre informatif sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont notamment rappelées dans le Titre 1 des « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » ainsi qu'en annexe du PLU.

6.2 Autres règles portées sur les documents graphiques (plans de zonage) :

➔ **les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant aux documents graphiques et dans les annexes au présent dossier.

1. Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme.
3. Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

➔ **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage).

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.*

➔ **des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. pièce n°3 du PLU) ont été définies sur les secteurs suivants :

- Le Grand Jardin (zone 2AU).
- Le centre du village (le maillage doux du centre, zone UA, UC et 2AU).

Ce secteur est repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU par un périmètre jaune.

→ les zones inondables issue de l'analyse hydrogéomorphologique réalisée en 2004 par Carex Environnement et l'étude hydraulique sur le ruisseau du Font Gaillarde réalisée en 2005 par Entech.

4. RISQUE INONDATION

Dans toutes les zones ou parties des zones U, AU, A et N concernées par un risque inondation et délimitées sur le plan de zonage, les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques qui sont rapportées dans le titre 1 du présent règlement.

L'enveloppe des zones inondables reportée sur les plans de zonage du PLU provient :

- de l'atlas des zones inondables du Gard réalisé par les services de l'Etat et plus précisément de l'analyse hydrogéomorphologique élaborée en juillet 2004 par CAREX Environnement qui constitue la seule véritable source d'information disponible en matière de risque inondation sur Aujargues ;
- de l'étude hydraulique du ruisseau de Font Gaillarde réalisée en 2005 par le bureau d'étude Entech qui définit l'emprise de la crue de la crue de référence (septembre 2002).

Ainsi, toutes les zones appartenant à cette enveloppe sont soumises à un règlement « type » aléa fort excepté au niveau de la zone d'étude Entech où, par déduction, les terrains au-delà de la crue de référence, mais dans l'enveloppe hydrogéomorphologique, sont à classer en aléa résiduel.

Ainsi, il est cartographié sur les documents graphiques les 2 types d'aléa concernés à savoir l'aléa fort et l'aléa résiduel urbain et non urbain.

5. RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

La commune d'Aujargues est concernée par la zone B1 (zone d'aléa très exposée) au niveau du Puech de la Rode au Sud Est du territoire communal ainsi qu'au niveau du Puech Noir et du Mas de Donieu au Nord Est. Le reste de son territoire est concerné par la zone B2 (zone d'aléa faible à moyen) excepté au niveau des Loubières et du Bois de Clapisse où le risque est nul.

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

6. RISQUE SISMIQUE

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune d'Aujargues en zone de sismicité 2 qui correspond à une zone où l'aléa sismique est considéré comme faible. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.

Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire.

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

7. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

8. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs. Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

Il convient de se référer aux dispositions des articles R.111-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

9. LEXIQUE

A

Acrotère :

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillements et exhaussements du sol

Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction (liste d'exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris,...). Les garages, les sanitaires ne sont pas considérés comme des annexes au regard des règles de prospect (articles 6, 7 et 8 du règlement).

B

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée qui règne sur le pourtour d'un bâtiment.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Batardeau

Barrière anti-inondation amovible.

Bâtiment

Construction couverte et close, ouvrage, d'une certaine importance, destinés à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Bâtiment public

Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage public.

Berges

Bord d'un cours d'eau.

Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

C

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du code minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Champ d'expansion de crue :

Secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage. L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- l'habitation ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/.

Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.

Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : $a > b > c > d$

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce ;
- bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Châssis de toiture

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Clôtures

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Les clôtures doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

En limite de deux zonages entre zones urbaines et zone A ou N une clôture pourra être édifiée selon les dispositions de la zone urbaine.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (bâtiments, annexes, piscines sauf non couvertes, installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne, etc.).

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine¹ ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...).

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

¹ Définitions jurisprudentielles : construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations CAA Bordeaux du 6/09/11; une construction dont un cinquième des murs du bâtiments et la moitié de la toiture sont détruits est une ruine CAA Bordeaux du 17/12/07.

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

La cote de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

Côte TN (terrain naturel)

Cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Cote de référence :

Tout plancher habitable (habitation, activité) devra être calé au dessus de la cote de référence.

La cote de référence est fixée à la valeur maximale entre 1,50 m et PHE + 0,30 m

Crue de référence ou aléa de référence :

C'est la crue qui sert de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale :

Crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle :

Crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique :

Crue connue par le passé.

D

Débit :

Volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m³/s).

Défrichement :

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations :

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

Artisanat :

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

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,

- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

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

- mercerie ;
- maroquinerie ;
- parfumerie ;
- galerie d'art ;
- animalerie

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

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

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

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

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

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

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) : activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Dispositif de rétention des eaux pluviales

Installation destinée à collecter et à stocker les eaux pluviales et de ruissellement issues de surfaces imperméables et/ou collectées par les chéneaux ou descentes de toitures. Cette zone de stockage peut être souterraine ou aérienne (tunnel et puits d'infiltration, bassin paysagé, noue paysagère, tranchée drainante, toitures végétalisées, ect...).

E

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts.

Emprise au sol (des constructions)

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.

Les piscines (hors plages) sont comptabilisées dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

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

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

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Les voies réservées à un usage exclusivement piétonnier ne sont pas considérées comme des emprises publiques.

Équipement d'intérêt général

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Équipement public

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espaces Boisés Classés

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements à conserver à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Le défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu, c'est à dire en zone UA) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m², augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.
- pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m²), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux, mairie, lieu de rassemblement etc..

Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, école, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpitaux, cliniques,...).

Etablissement stratégique

Etablissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si la hauteur excède 2m.

Extension

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

F

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Franc-bord

Terrain laissé libre de toute construction sur le bord et le long d'un cours d'eau.

G

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Hauteur d'eau

Elle est égale à la différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Hydrogéomorphologie

Etude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

I

Ilot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou une revêtement.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

Limites séparatives du terrain

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique).

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M

Marge de recul

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

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

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

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction-

Mur bahut

Muret bas.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

N

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc,...

O

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

P

PHE

« Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plancher aménagé

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plan de Prévention des Risques

Document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondable. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques.

Prévention

Ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet

Tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

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

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

R

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai

Exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Restauration ou rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

S

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Servitude de passage

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

Surface de plancher²

D'après l'article R 112-22 du code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

² La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB).

T

Terrain d'assiette

Unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

U

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles, appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

V

Versant

Pente d'une toiture.

Voie

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Vulnérabilité

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Z

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières.

Zone de danger

Zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone de précaution

Zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUE INONDATION

Avertissement :

L'ensemble des règles et définitions qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones, ce qui signifie que **chacun des articles ci-après s'applique en sus des dispositions du règlement spécifique à chaque zone (ces règles et définitions étant issues du règlement « type » des PPRI élaboré par la DDTM du Gard).**

En outre, dans toutes les zones ou parties des zones U, AU, A et N concernées par un risque inondation lié aux ruisseaux de Font Gaillarde et de Font de l'Aube et délimité sur le plan de zonage, les occupations ou utilisations du sol doivent respecter les règles particulières énoncées ci-après.

A noter que la zone UA, considérée comme le centre urbain dense, bénéficie de quelques dispositions spécifiques (cf. article 2 « Sont admis sous conditions », articles 2.1 g et 2.2 j), tel que la Doctrine départementale le prévoit.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES D'ALEA FORT

ARTICLE 1 – SONT INTERDITS :

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- a) Les **constructions nouvelles** (à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant), et notamment :
 - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
 - la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
 - la création de nouvelles déchetteries,
 - la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80m de hauteur,
 - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol.
- b) La **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités au chapitre suivant ;
- c) La **création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**,
- d) La **création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage** ;
- e) Tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluant ;
- f) La création de **parcs souterrains de stationnement de véhicules** ;
- g) La création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants ;

ARTICLE 2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**2.1) Constructions nouvelles :**

- a) La **reconstruction** est admise sous réserve :
- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel,
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel.
- c) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel,,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel.
- Dans le cas de **locaux de logement existants** disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel, et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel,
- d) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50m par rapport au terrain naturel.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50m par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie** disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel, et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel,

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel, et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel,

e) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel, et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

f) **L'extension au-dessus de la PHE, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel, des bâtiments existants de logements et d'activités** sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni de logement supplémentaire, ni d'activités supplémentaires.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel.).

g) **Dispositions strictement limitées à la zone UA :**

- **L'extension des bâtiments existants**, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du terrain naturel sous réserve :
 - qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
 - que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel ne soient pas destinés à des locaux de logement,
 - que les surfaces créées n'excèdent pas 2 fois l'emprise au sol initiale.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

- La **création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du terrain naturel sous réserve :
 - que la création fasse suite à une démolition,
 - qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
 - que les niveaux situés sous la cote PHE+30cm, ou, à défaut à moins de 1,50 m du terrain naturel, ne soient pas destinés à des locaux de logement,
 - que les surfaces créées n'excèdent pas 3 fois l'emprise au sol du bâtiment démoli.Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.
- h) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

2.2) Constructions existantes :

- i) La **modification de construction** sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE, ou à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel**, est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel, de batardeaux.

- j) **Dispositions strictement limitées à la zone UA :**

La **modification ou le changement de destination de bâtiments existants**, même avec augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du sol existant sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- que les niveaux situés sous la cote PHE, ou, à défaut, à moins de 1,50 m par rapport au terrain naturel, ne soient pas destinés à des locaux de logement,

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au dessus de la PHE ou à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

2.3) Pour les autres projets et travaux :

- k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- l) Les **parcs de stationnement**, non souterrains, sont admis, sous réserve, s'ils ont plus de 10 véhicules :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises au normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au dessus de la PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel).

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel, ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- n) Les travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

- o) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
 - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30 cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.
- p) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- q) Les **châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- r) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- s) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50m par rapport au terrain naturel.
- t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
- que le projet se situe à plus de 100 mètres comptés à partir du pied des digues ;
 - que la sous-face des panneaux soit située au dessus de la cote de la PHE ;
 - que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.
- Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm, ou, à défaut, à plus de 1,50 m par rapport au terrain naturel.
- u) Les **aménagement publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES INONDABLES D'ALEA RESIDUEL NON URBAIN**ARTICLE 1 – SONT INTERDITS :**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) Les **constructions nouvelles** (à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant), et notamment :
 - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
 - la création de nouvelles stations d'épuration ;
 - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol.
- 2) La **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant ;
- 3) La **création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) La **création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) Tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- 6) La création de **parcs souterrains de stationnement de véhicules** ;

ARTICLE 2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :**2.1) Constructions nouvelles :**

- a) La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+50cm ;
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- b) L'**extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm ;

- c) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm ;

Dans le cas de **locaux de logement existants** disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

- d) L'**extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie** disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

- e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au t), l'**extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.
- f) L'**extension à l'étage des bâtiments existants de logements d'activités** est admise sans création de logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire.
- g) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

2.2) Constructions existantes :

- h) La **modification de construction** sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise pour la création de **chambres d'hôtes** sous réserve que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+50cm.

La création d'**ouvertures** est admise.

2.3) Pour les autres projets et travaux :

- i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

- j) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes et les extensions des stations existantes sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au dessus de la cote TN+50cm ;
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+50cm).

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :
- la création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote TN+50cm.
- la modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+50cm, ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- k) Les travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+50cm.

- l) L'**exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées ;
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+50cm.

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

- n) Les **châssis et serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :
- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
 - soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
 - . la largeur ne devra pas excéder 20m.
 - . un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
 - . un espace minimal de 10m. sera maintenu dans le sens longitudinal.
- Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.
- o) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- p) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+50cm.
- q) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
- o que le projet se situe à plus de 100 mètres comptés à partir du pied des digues ;
 - o que la sous-face des panneaux soit située au dessus de la cote TN+50cm ;
- Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+50cm.
- r) Les **aménagement publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- s) La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.
- t) La création ou l'extension de **bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :
- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation,
 - de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
 - de caler la surface du plancher à la cote TN+30cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

- u) la création de constructions (y compris d'habitation) nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
- de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
 - de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+50cm.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONES INONDABLES D'ALEA RESIDUEL URBAIN

ARTICLE 1 – SONT INTERDITS :

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- a) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- b) La création de nouvelles *stations d'épuration* ;
- c) La *création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs*, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- d) La *création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage*, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- e) Tous *remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue*, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;

ARTICLE 2 – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS :

2.1) Constructions nouvelles :

- La *reconstruction des établissements stratégiques* est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm ;
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'*extension des établissements stratégiques* est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm ;

La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.
- La *création ou l'extension des locaux de logement existants* est admises sous réserve que la surface de plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de *locaux de logements existants disposant d'un étage accessible*, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

- La **création ou l'extension au sol de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+50cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

- **La création ou l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole)** est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote TN+50cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

- La création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

2.2) Constructions existantes :

- La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La création d'**ouvertures** est admise.

2.3) Pour les autres projets et travaux :

- Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux ;
- Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes et les extensions des stations existantes sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au dessus de la cote TN+50cm ;
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN+50cm).

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm.

Les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+50cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+50cm, ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :
 - que les installations techniques soient ancrées ;
 - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+50cm.
- La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les **châssis et serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :
 - en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
 - soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
 - . la largeur ne devra pas excéder 20m.
 - . un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur
 - . un espace minimal de 10m. sera maintenu dans le sens longitudinal.Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.
- Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+50cm.

- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
 - que le projet se situe à plus de 100 mètres comptés à partir du pied des digues ;
 - que la sous-face des panneaux soit située au dessus de la cote TN+50cm ;Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+50cm.

- Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

- La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au **centre ancien d'Aujargues** accueillant majoritairement **de l'habitat dense**. Les bâtiments y sont construits en **ordre continu**.

Cette zone est par ailleurs en partie concernée par :

- le **risque inondation par débordement** qui fait l'objet, à ce titre, de **dispositions réglementaires spécifiques**, édictées au **Titre 1** du présent règlement et qui doivent être respectées. Les secteurs concernés sont indiqués par une **trame spécifique** sur les plans de zonage.
- le **périmètre de protection éloignée** du Champ captant de St Laze, faisant l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la **Déclaration d'Utilité Publique** (cf. annexe 5.3).

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination forestière ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 du présent règlement.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable sont également interdites les utilisations du sol définies dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

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

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont admises, sous réserve de respecter « les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en Titre 1 du présent règlement, notamment :

- L'extension des bâtiments existants, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements.
- La modification ou le changement de destination de bâtiments existants, même avec augmentation du nombre de logements.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

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

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établi dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire détient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil, et sous réserve du respect du Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » de ce règlement.

Accès :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe 1 de ce présent règlement.

L'accès sur les voies publiques ne devra pas présenter une gêne ou un risque pour la circulation.

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

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Toutes les impasses doivent comprendre une aire de retournement et respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe de ce présent règlement.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être conçus de façon à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

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

Sécurité incendie :

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

Déchets :

Il devra être prévu un espace dédié aux containers à ordures ménagères sur le terrain d'assiette.

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

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à la limite du domaine public. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient ;
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ;

Les passages et cheminements exclusivement réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

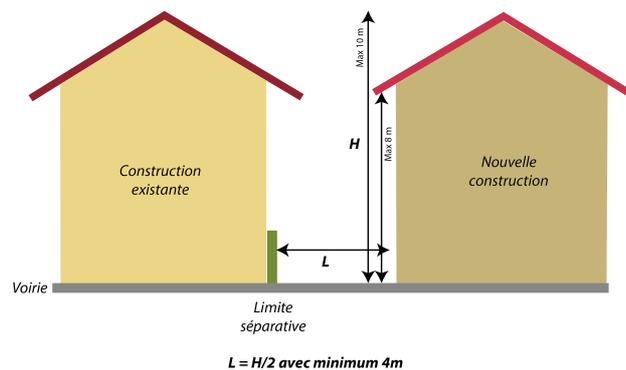
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une limite aboutissant aux voies.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.

Les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les bassins des piscines doivent s'implanter à 1 mètre au minimum de l'ensemble des limites séparatives latérales.



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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre deux constructions ou d'un corps de construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée. Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

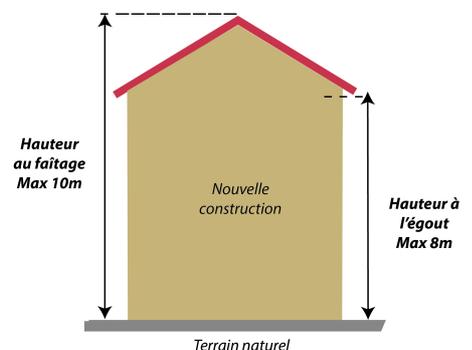
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 8 mètres à l'égout de la couverture ;
- 10 mètres au faîtage de la toiture.



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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble au centre ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Le volume et les toitures :

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les paraboles et les climatiseurs doivent être intégrés à la toiture et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les toitures visibles depuis l'espace public seront réalisées en matériaux de type tuiles traditionnelles dites « tuiles rondes » ou similaires.

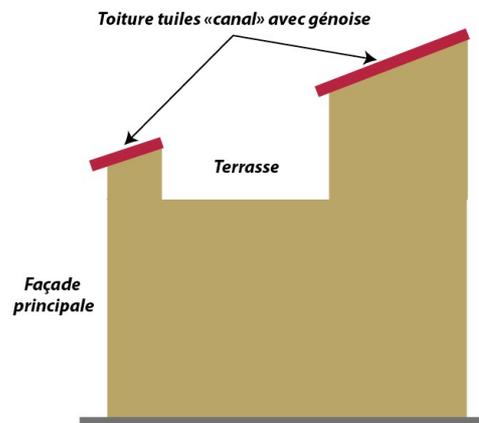
La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. L'agencement de ces toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue. La pente des toitures devra être comprise entre 20% et 30%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les annexes.

Des terrasses pourront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

Les toitures terrasses peuvent être admises si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques peuvent être admis s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être intégrés à la toiture et non être établis en superstructures sur les toitures.



Les façades, couleurs et matériaux :

Façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade donnant sur l'espace public sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

Par ailleurs, sont interdits, lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public :

- les volets roulants ;
- les persiennes pliantes en tableau et les volets à barres et écharpes.

Couleurs et matériaux :

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols :

- Les couleurs d'enduit, des menuiseries et des ferronneries extérieures seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région, se référant au nuancier communal figurant en annexe 2 de ce présent règlement. Ce dernier est applicable à toutes les constructions excepté les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les utilisations du bois, du béton architectural, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les châteaux et descentes d'eau seront en zinc, la partie basse appelée dauphin sera en fonte.

Le parcours des descentes d'eau devra être vertical, à l'exclusion de tout coude dévoiement dans le plan de la façade. Elles seront situées en limite de propriétés mitoyennes et dégageront la façade.

Les percements :

Pour les ouvertures visibles depuis l'espace public, les baies doivent être à dominante verticale, de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur et plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). Dans une façade, les pleins doivent dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Réseaux – compteurs - boîte aux lettres :

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les câbles nécessaires à l'alimentation électrique et téléphonique (réseaux électriques et télécommunications) seront placés sous corniche ou génoise, et seront obligatoirement teintés de la maçonnerie de support.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées.

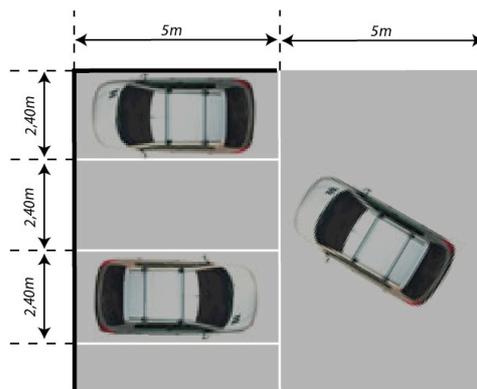
Les clôtures :

- Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur maximale.
- Les clôtures en éléments de béton moulé sont interdites.
- Les parties maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Stationnement des véhicules motorisés****Dispositions générales :**

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place (y compris les accès et les dégagements).



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

Dispositions particulières :

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées à l'habitat** : 1 place de stationnement par logement créé ;
- En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- **pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux** : non réglementé.

- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.
- **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé.

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

Rappel du code de l'urbanisme (article L123-1-12 du code de l'urbanisme) :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation des aires de stationnement imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Stationnement des vélos

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 emplacements ou 50m² d'aire de stationnement.

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

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une **zone urbaine à vocation d'habitat qui couvre essentiellement des secteurs où l'urbanisation en ordre discontinu de moyenne densité s'est développée au cours des dernières décennies sous forme pavillonnaire.**

Elle comprend deux secteurs :

- **un secteur UCa** caractérisé par une densité légèrement supérieure, et situé en continuité Nord du centre du village.
- **un secteur UCb**, caractérisé par une densité légèrement inférieure, et situé à l'Est du village.

Une partie de la zone UC est concernée par :

- **le risque inondation par débordement qui fait l'objet, à ce titre, de dispositions réglementaires spécifiques, édictées au Titre 1 du présent règlement et qui doivent être respectées. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les plans de zonage.**
- **le périmètre de protection éloignée du Champ captant de St Laze, faisant l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 5.3).**

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions à destination forestière ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;

- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 du présent règlement.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable sont également interdites les utilisations du sol définies dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

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

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en Titre 1 du présent règlement, notamment :

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

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

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établi dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets et respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe 1 de ce présent règlement.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD40.

Les nouveaux accès privés doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

L'accès sur les voies publiques ne devra pas présenter une gêne ou un risque pour la circulation, et devra être normalement limité à un seul accès par parcelle.

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

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Toutes les impasses doivent comprendre une aire de retournement et respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe de ce présent règlement.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Il est nécessaire de réduire au maximum le débit d'écoulement par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

La création de surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Les piscines, les parkings et voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé, pavés autobloquants, ...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

En cas d'utilisation de techniques alternatives de type revêtement et/ou structure perméable, il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'attester de l'efficacité de ces techniques et de leur pérennité.

La capacité de stockage du ou des ouvrages sera égale au minimum à **100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée**. Pour le calcul du volume de rétention aucun coefficient de ruissellement ne pourra être ainsi utilisé.

En cas de percolation (vidange par infiltration), **le temps de vidange de l'ouvrage ne devra pas dépasser 48h**. Il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'en attester.

Dans le cas d'un raccordement sur le réseau public, son débit de fuite sera limité à **7 l/s par hectare de surface imperméabilisée** et le branchement se fera sur le réseau public d'eaux pluviales s'il est existant et de capacité suffisante.

Les mesures compensatoires devront préférentiellement prendre la forme de bassins de compensation aériens. D'autres dispositifs ayant la même fonction pourront être aménagés. Ils devront être faciles d'accès et d'entretien.

Des engagements sur la réalisation et l'entretien de ces ouvrages ou des structures perméables pourront être demandés au pétitionnaire.

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

Électricité et téléphone :

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

Sécurité incendie :

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

Déchets :

Il devra être prévu un espace dédié aux containers à ordures ménagères sur le terrain d'assiette.

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

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

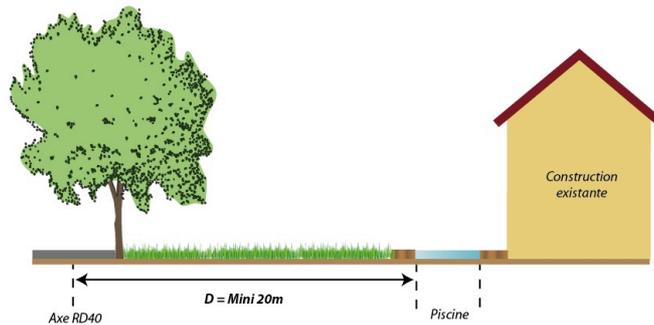
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD105
- 4 mètres de l'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble qui ne constituent pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 1 mètre de l'emprise des autres voies.



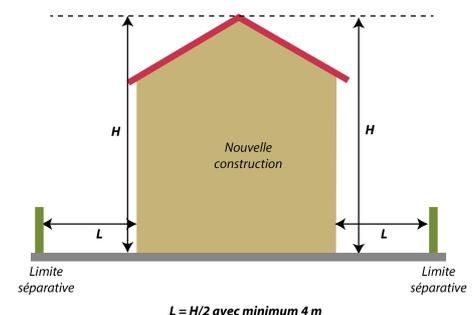
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés cadastrés :

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

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

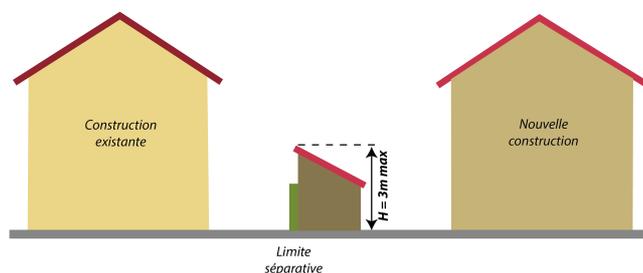
A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 m).

Cette règle s'applique également à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble.



Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- pour les annexes de 20m^2 d'emprise au sol maximum et d'une hauteur limitée à 3 mètres ;



- pour les garages et les sanitaires non contigus à l'habitation, de 30m^2 d'emprise au sol maximum d'une hauteur limitée à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

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

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre deux constructions ou d'un corps de construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée. Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

La distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle s'applique également à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines et annexes.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :

- dans la zone UC : 30% du terrain d'assiette.
- dans le secteur UCa : 40% du terrain d'assiette.
- dans le secteur UCb : 20% du terrain d'assiette.

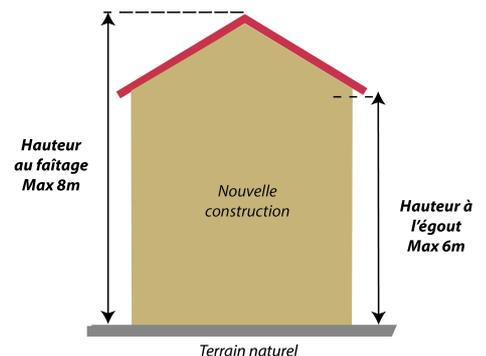
L'emprise au sol des annexes ne devra pas excéder 20m².

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone UC et en secteur UCb :

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

- 6 mètres à l'égout de la couverture ou à l'acrotère pour les toits terrasses.
- 8 mètres au faîtage des toitures.



La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à R+1.

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

Les annexes non contiguës à l'habitation principale ne peuvent pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faîtage.

En secteur UCa :

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

- 3 mètres à l'égout de la couverture,
- 5 mètres au faîtage des toitures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à R (rez-de-chaussée).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les toitures et le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les paraboles, les climatiseurs, les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les toitures seront réalisées en matériaux de type tuiles traditionnelles dites « tuiles rondes » ou similaires.

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. L'agencement de ces toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue. La pente des toitures devra être comprise entre 20% et 30%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les annexes. Elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

Les toitures terrasses peuvent être admises.

Les percements :

Pour les ouvertures visibles depuis l'espace public, les baies doivent être à dominante verticale, de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur et plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). Dans une façade, les pleins doivent dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Pour l'aspect détaillé des constructions, il convient de se référer au nuancier communal figurant en annexe 2 de ce présent règlement et applicable à toutes les constructions excepté les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (à titre d'exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

En bordure des voies publiques et des limites séparatives, **les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (hauteur mesurée depuis la voie) :**

- **En bordure des voies publiques : elles seront constituées de murs bahuts de 0,80m de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un grillage et doublées d'une haie vive (pas d'essence mono spécifique).**
- **En limite séparative : elles pourront être constituées d'un mur plein de 1,80m de haut maximum.**

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité) Toutefois, pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

Les clôtures devront être enduites sur les deux faces.

Les compteurs devront être intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.

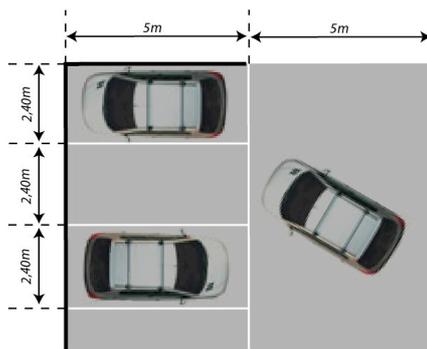
ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DISPOSITIONS GENERALES

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place (y compris les accès et les dégagements).



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

Dispositions particulières :

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées à l'habitat** : 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire pour 4 logements créés dans le cadre d'opération d'ensemble ;
- En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.
- **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

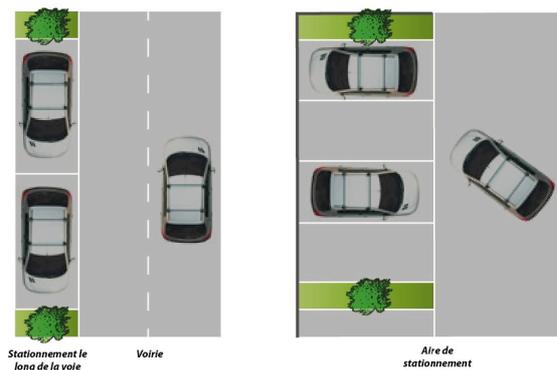
Stationnement des vélos

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

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opération d'aménagement d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées...).

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



Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres. Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments,
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- Les piscines non couvertes (bassin hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager.

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

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

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

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une **zone réservée à l'accueil d'activités économiques** à caractère commercial, artisanal ou touristique. Elle recouvre la zone d'activités du Grand Jardin.

Une partie de la zone UE est concernée par le risque inondation par débordement, délimité sur le plan de zonage. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent au Titre 1 du présent règlement et doivent être respectées.

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination forestière ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 du présent règlement.

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

- Les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont admises, sous réserve de respecter « les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en Titre 1 du présent règlement, notamment :

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

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ils devront respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe 1 de ce présent règlement.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD40 et la rue de la République.

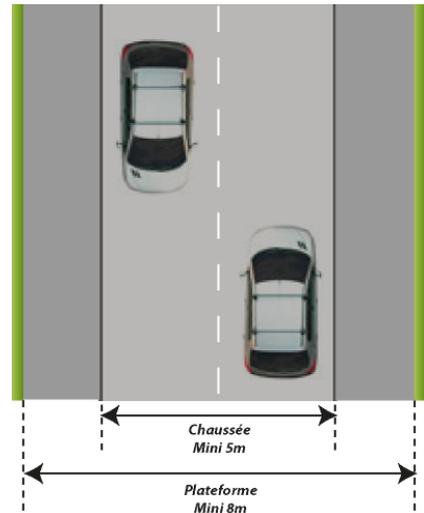
Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour largeur de plateforme minimale de 8 mètres.

Toutes les impasses doivent comprendre une aire de retournement et respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe de ce présent règlement.

**ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable :**

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Il est nécessaire de réduire au maximum le débit d'écoulement par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

La création de surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Les piscines, les parkings et voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé, pavés autobloquants, ...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

En cas d'utilisation de techniques alternatives de type revêtement et/ou structure perméable, il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'attester de l'efficacité de ces techniques et de leur pérennité.

La capacité de stockage du ou des ouvrages sera égale **au minimum à 100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée**. Pour le calcul du volume de rétention aucun coefficient de ruissellement ne pourra être ainsi utilisé.

En cas de percolation (vidange par infiltration), **le temps de vidange de l'ouvrage ne devra pas dépasser 48h**. Il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'en attester.

Dans le cas d'un raccordement sur le réseau public, **son débit de fuite sera limité à 7 l/s par hectare de surface imperméabilisée** et le branchement se fera sur le réseau public d'eaux pluviales s'il est existant et de capacité suffisante.

Les mesures compensatoires devront préférentiellement prendre la forme de bassins de compensation aériens. D'autres dispositifs ayant la même fonction pourront être aménagés. Ils devront être faciles d'accès et d'entretien.

Des engagements sur la réalisation et l'entretien de ces ouvrages ou des structures perméables pourront être demandés au pétitionnaire.

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

Électricité et téléphone :

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

Sécurité incendie :

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

Déchets :

Il devra être prévu un espace dédié aux containers à ordures ménagères sur le terrain d'assiette.

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

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD105
- 4 mètres de l'emprise des autres voies.

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

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une activité déjà implantée en deçà de ces limites.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 50% du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, cheminée, antennes, réfrigérant ou pour des éléments ponctuels de superstructures.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures de devront présenter aucune brillance.

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Bâtiments annexes :

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

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

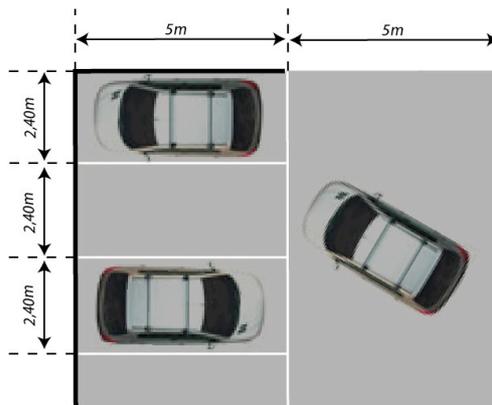
ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place (y compris les accès et les dégagements).



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

Dispositions particulières

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat et aux bureaux** : 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées aux entrepôts** : 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher créée.
- **pour constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

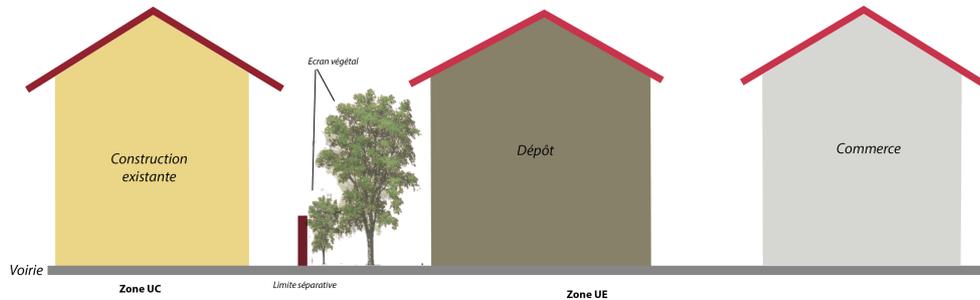
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations ou dépôts devront être masqués par un écran végétal, notamment en limite de zone UC.



Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres.

50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager.

De façon à limiter l'imperméabilisation du sol, les matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol, sont à privilégier, notamment au niveau des parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 4 emplacements.



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

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone d'urbanisation immédiate à vocation principale d'habitation correspondant au secteur du Grand Jardin. Elle fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (cf. pièce n°3).

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, excepté dans les conditions définies à l'article 2AU2 ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article 2AU2 ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions non interdites à l'article 1 sont admises à condition :
 - o d'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble ;
 - o de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone (cf. pièce 3 du PLU) ;
 - o de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur. En outre, les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. Ils devront respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe 1 de ce présent règlement.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Toutes les impasses doivent comprendre une aire de retournement et respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard, joint en annexe de ce présent règlement.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Il est nécessaire de réduire au maximum le débit d'écoulement par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

La création de surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Les piscines, les parkings et voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé, pavés autobloquants, ...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

En cas d'utilisation de techniques alternatives de type revêtement et/ou structure perméable, il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'attester de l'efficacité de ces techniques et de leur pérennité.

La capacité de stockage du ou des ouvrages sera égale **au minimum à 100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée**. Pour le calcul du volume de rétention aucun coefficient de ruissellement ne pourra être ainsi utilisé.

En cas de percolation (vidange par infiltration), **le temps de vidange de l'ouvrage ne devra pas dépasser 48h**. Il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'en attester.

Dans le cas d'un raccordement sur le réseau public, **son débit de fuite sera limité à 7 l/s par hectare de surface imperméabilisée** et le branchement se fera sur le réseau public d'eaux pluviales s'il est existant et de capacité suffisante.

Les mesures compensatoires devront préférentiellement prendre la forme de bassins de compensation aériens. D'autres dispositifs ayant la même fonction pourront être aménagés. Ils devront être faciles d'accès et d'entretien.

Des engagements sur la réalisation et l'entretien de ces ouvrages ou des structures perméables pourront être demandés au pétitionnaire.

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

Électricité et téléphone :

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

Sécurité incendie :

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

Déchets :

Il devra être prévu un espace dédié aux containers à ordures ménagères sur le terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les aménagements devront permettre le raccordement des communications numériques.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble qui ne constituent pas des liaisons d'intérêt général.

Les annexes non contiguës à la construction principale peuvent être implantées en limite du domaine public.

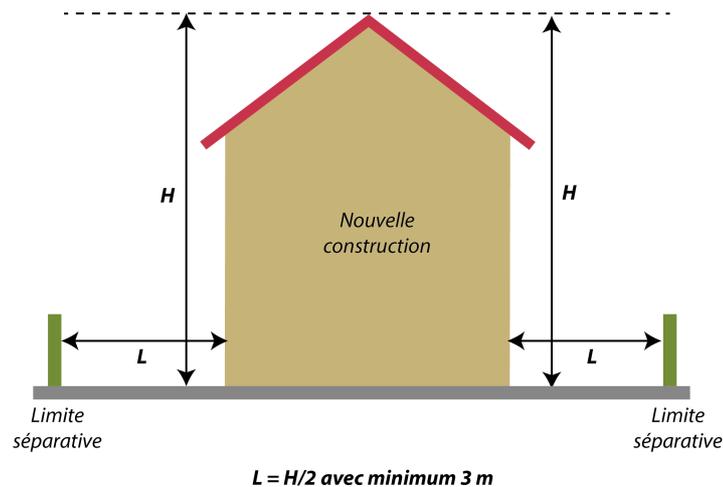
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise des voies.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Cette règle s'applique à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre deux constructions ou d'un corps de construction au point le plus proche d'une autre construction, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ avec un minimum de 4 m).

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 6 mètres à l'égout de la couverture, ou à l'acrotère pour les toits terrasses.
- 8 mètres au faîtage des toitures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1.

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

Lorsque la construction jouxte la limite séparative et que les constructions sont contigües, et à l'exception des lots dédiés aux logements locatifs sociaux et ceux dédiés aux primo-accédants, la hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 5m au faîtage des toitures

Les annexes non contigües à l'habitation principale ne peuvent pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faîtage.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Le volume et les toitures :

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les paraboles, les climatiseurs, les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture et non être établis en superstructures sur les toitures.

Les toitures terrasses sont admises.

En cas de toiture pente, la pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminés en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de type tuiles traditionnelles dites « tuiles rondes » ou similaires. L'agencement de ces toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. La pente des toitures devra être comprise entre 20% et 30%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les annexes. Elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.

Les percements :

Pour les ouvertures visibles depuis l'espace public, les baies doivent être à dominante verticale, de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur et plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). Dans une façade, les pleins doivent dominer les vides. Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles rondes ou similaires, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Pour l'aspect détaillé des constructions, il convient de se référer au nuancier communal joint en annexe 2 de ce présent règlement et applicable à toutes les constructions excepté les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (à titre d'exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

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

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

En bordure des voies publiques et des limites séparatives, **les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (hauteur mesurée depuis la voie) :**

- **En bordure des voies publiques : elles seront constituées de murs bahuts de 0,80m de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un grillage et doublées d'une haie vive (pas d'essence mono spécifique).**
- **En limite séparative : elles pourront être constituées d'un mur plein de 1,80m de haut maximum.**

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité) Toutefois, pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

Les compteurs devront être intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.

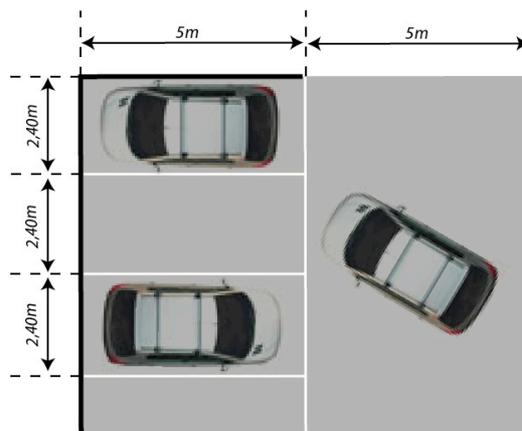
ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DISPOSITIONS GENERALES

Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales :

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

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place (y compris les accès et les dégagements).



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

Dispositions particulières :

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées à l'habitat** : 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire pour 4 logements créés dans le cadre d'opération d'ensemble ;
- **pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat**, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
- En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.
- **pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Stationnement des vélos

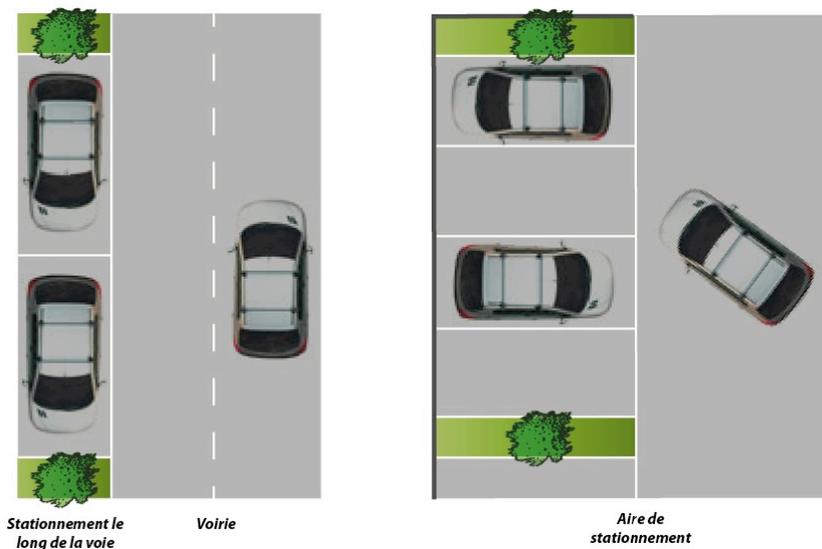
Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'opération d'ensemble devra faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, ...).

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



Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres. Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments,
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- Les piscines non couvertes (bassin hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager.

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

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

ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une **zone à protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles** et doit à ce titre être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.

Elle comprend 3 secteurs :

- un secteur Ap de préservation paysagère ;
- un secteur Ah correspondant aux habitations existantes du quartier de Biron ;
- un secteur Ae correspondant à la jardinerie pépinière.

Une partie de la zone A et ses secteurs sont concernés par :

- le risque inondation par débordement, délimité sur le plan de zonage. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en Titre 1 du présent règlement doivent être respectées.
- le périmètre de protection éloignée du Champ captant de St Laze, faisant l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 5.3).
- Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.
- Le périmètre de 100 mètres autour de la station de traitement des eaux usées, repéré sur les documents graphiques.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts non liés à l'exploitation agricole ;

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non nécessaires à l'activité agricole ;
- Les piscines (excepté pour les habitations existantes) ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs (mobile home,...) ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air.

Dans le secteur Ap, sont également interdits :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 du présent règlement.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable sont également interdites les utilisations du sol définies dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

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

Dans la zone agricole A :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole et forestières ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone tels que la lutte contre les inondations, et sous réserve des conditions éventuellement prévues par le plan de prévention du risque inondation.

Dans le secteur Ah :**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension limitée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole :
 - dans la limite de 20% de surface de plancher initiale et à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) de l'habitation ne dépasse pas 200m² de surface de plancher. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes à l'habitation (tels que abris de jardin, abris voiture, local piscine...) dans la limite de 15m² de surface de plancher et à condition de s'implanter à une distance de 8 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- Les piscines, en tant qu'annexes à l'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être implantée à une distance de 8 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

Dans le secteur Ae :

- L'activité commerciale strictement liée à l'activité agricole principale existante.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone tels que la lutte contre les inondations, et sous réserve des conditions éventuellement prévues par le plan de prévention du risque inondation. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur le règlement graphique du PLU :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en Titre 1 du présent règlement.

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

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établi dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RD40.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

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

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

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

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Il est nécessaire de réduire au maximum le débit d'écoulement par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

La création de surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Les piscines, les parkings et voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé, pavés autobloquants, ...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

En cas d'utilisation de techniques alternatives de type revêtement et/ou structure perméable, il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'attester de l'efficacité de ces techniques et de leur pérennité.

La capacité de stockage du ou des ouvrages sera égale **au minimum à 100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée**. Pour le calcul du volume de rétention aucun coefficient de ruissellement ne pourra être ainsi utilisé.

En cas de percolation (vidange par infiltration), **le temps de vidange de l'ouvrage ne devra pas dépasser 48h**. Il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'en attester.

Dans le cas d'un raccordement sur le réseau public, **son débit de fuite sera limité à 7 l/s par hectare de surface imperméabilisée** et le branchement se fera sur le réseau public d'eaux pluviales s'il est existant et de capacité suffisante.

Les mesures compensatoires devront préférentiellement prendre la forme de bassins de compensation aériens. D'autres dispositifs ayant la même fonction pourront être aménagés. Ils devront être faciles d'accès et d'entretien.

Des engagements sur la réalisation et l'entretien de ces ouvrages ou des structures perméables pourront être demandés au pétitionnaire.

Électricité et téléphone :

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

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

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

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD105 ;
- 4 mètres de l'emprise des autres voies et chemins ouverts à la circulation ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, en continuité ou non, d'une construction existante située en deçà de ces limites.

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

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

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

Les constructions à bâtir devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres à l'exception des constructions annexes.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone A et en secteur Ah :

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

- **pour les constructions d'habitation et les extensions** à 6 mètres à l'égout des couvertures et 8 mètres au faîtage ;
- **pour les autres constructions ou installations nécessaires et liées à l'agriculture** à 8 mètres au faîtage ;
- **pour les serres** à 4 mètres maximum.

En secteur Ae :

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

- **Pour les constructions liées à l'activité commerciale** à 4 mètres à l'égout des couvertures et 7 mètres au faîtage ;
- **pour les serres** à 4 mètres maximum.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

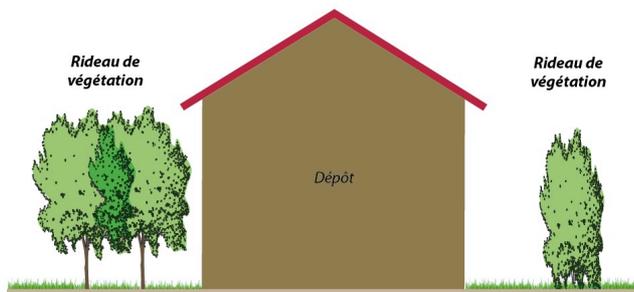
ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichage. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.



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

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels.

Elle comprend quatre secteurs sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières :

- le secteur Nc correspondant au cimetière ;
- le secteur NI correspondant à des zones pour l'accueil d'équipements et d'activités de loisirs ;
- le secteur Nstep correspondant au périmètre de protection de la station de traitement des eaux usées ;
- le secteur Ns correspondant au périmètre du site inscrit situé autour du Château et ses abords.

Une partie de la zone N est concernée par :

- le risque inondation par débordement délimité sur le plan de zonage. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en Titre 1 du présent règlement doivent être respectées.
- le périmètre de protection éloignée du Champ captant de St Laze, faisant l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 5.3).
- le périmètre de 100 mètres autour de la station de traitement des eaux usées, repéré sur les documents graphiques.
- Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation ;
- les constructions nouvelles destinées aux aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;

- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (exceptées dans le secteur Ns) ;
- les changements de destination ;

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le Titre 1 du présent règlement.

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable sont également interdites les utilisations du sol définies dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

Dans le périmètre de protection de 100 mètres repéré au règlement graphique, toute nouvelle construction destinée à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

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

Dans le secteur Ns, sont admis sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'entretien et de confortement des bâtiments existants
- Les piscines sur les terrains supportant une habitation dont la surface de plancher est au moins égale à 60m² ;

Dans les secteurs NI, sont admis sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs.

Dans les secteurs Nstep, sont admis sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions constituant la station d'épuration et les installations nécessaires à son fonctionnement.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone tels que la lutte contre les inondations, et sous réserve des conditions éventuellement prévues par le plan de prévention du risque inondation. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire la restauration des bâtiments existants.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur le règlement graphique du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en Titre 1 du présent règlement.

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

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établi dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) jointe en annexe 5.3 du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès directs sont interdits sur la RD40.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

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

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

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

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

Eaux usées :

Dans la zone N (excepté dans les secteurs Ns et Nstep) : Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les secteurs Nstep et Ns : toute construction et installation doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement conformément au zonage d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ou de toutes réhabilitations ainsi que l'amenée jusqu'aux réseaux publics devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Il est nécessaire de réduire au maximum le débit d'écoulement par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

La création de surface imperméabilisée devra être accompagnée de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire passant par une démolition totale ou partielle du bâti existant, le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte les surfaces nouvellement imperméabilisées.

Les piscines, les parkings et voies d'accès (réalisées en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, stabilisé, pavés autobloquants, ...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

En cas d'utilisation de techniques alternatives de type revêtement et/ou structure perméable, il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'attester de l'efficacité de ces techniques et de leur pérennité.

La capacité de stockage du ou des ouvrages sera égale **au minimum à 100 litres par m² de surface imperméabilisée nouvellement autorisée**. Pour le calcul du volume de rétention aucun coefficient de ruissellement ne pourra être ainsi utilisé.

En cas de percolation (vidange par infiltration), **le temps de vidange de l'ouvrage ne devra pas dépasser 48h**. Il appartiendra au pétitionnaire d'apporter au service instructeur les justifications techniques permettant d'en attester.

Dans le cas d'un raccordement sur le réseau public, **son débit de fuite sera limité à 7 l/s par hectare de surface imperméabilisée** et le branchement se fera sur le réseau public d'eaux pluviales s'il est existant et de capacité suffisante.

Les mesures compensatoires devront préférentiellement prendre la forme de bassins de compensation aériens. D'autres dispositifs ayant la même fonction pourront être aménagés. Ils devront être faciles d'accès et d'entretien.

Des engagements sur la réalisation et l'entretien de ces ouvrages ou des structures perméables pourront être demandés au pétitionnaire.

Électricité et téléphone :

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

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

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

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD105 ;
- 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieurs à 10 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, en continuité ou non, d'une construction existante située en deçà de ces limites.

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

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

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

Les constructions à bâtir devront être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres.

La hauteur des extensions n'excédera pas celles des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

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

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

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

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

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ANNEXE 1: PRESCRIPTIONS TECHNIQUES DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS (SDIS) DU DEPARTEMENT DU GARD

Nîmes, le 30 novembre 2017

Groupement Fonctionnel Risques-Analyse et Planification
REF : GF-RAP/N°17-043/JJ/MLDS
Affaire suivie par le Commandant JALLET
j.jallet@sdis30.fr
Tel : 04.66.63.36.16
Fax : 04.66.63.37.37
Poste : 5356

Note à l'attention de

*Mesdames et Messieurs les Maires,
Présidents d'EPCI
Responsables des services de l'urbanisme réglementaire du
département du Gard*

**OBJET / Avis facultatif du SDIS30 relatif aux documents d'urbanisme
PJ / Guide de desserte des bâtiments**

La parution du (RDDECI) Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Gard permet en fonction d'une analyse de risque des bâtiments, de dimensionner avec précisions les besoins en eau pour les services de secours.

A cette fin, une grille d'évaluation des risques des bâtiments et de dimensionnement des besoins en eau est accessible sur la plateforme HYDROWEB du SDIS 30.

Un guide de desserte des bâtiments aux moyens de secours et d'incendie est également joint au présent courrier.

Ainsi l'avis du SDIS concernant les différents documents d'urbanismes cités ci-dessous n'est plus nécessaire :

- les Certificats d'Urbanisme,
- les Déclarations Préalables,
- les Permis de Construire des habitations individuelles.

Le SDIS30 est toutefois à votre disposition pour tout autre avis concernant le sujet.

Le Directeur du Service Départemental
d'Incendie et de Secours du Gard



Colonel C. SIMONET

GUIDE RELATIF A LA DESSERTE DES BATIMENTS

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire, du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.
 - Article R 111-5 du code de l'urbanisme dispose que « 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 ».
 - Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».
- En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

1- Les Bâtiments existants :

Pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels. Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

2- Les Bâtiments à construire :

2-1 Les immeubles d'habitation à construire

❖ Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Il est préconisé que ces immeubles soient desservis, pour permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, par une voie engin qui présente les caractéristiques énoncées en **annexe 2**.

Il est toléré de réaliser la desserte finale des accès aux bâtiments d'habitation individuelle par un cheminement dévidoir (**annexe 1**) qui ne pourra excéder 200m de long depuis la voie engin le desservant.

❖ Les bâtiments d'habitation de 2ème famille collective

Il est préconisé que ces immeubles soient desservis, pour permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, par une voie engin qui présente les caractéristiques énoncées en **annexe 2**.

Il est toléré de réaliser la desserte finale des accès aux bâtiments d'habitation individuelle par un cheminement dévidoir (**annexe 1**) qui ne pourra excéder 100m de long depuis la voie engin le desservant.

❖ Les bâtiments d'habitations de 3ème famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle. La voie échelle est composée d'une voie engin qui dessert l'aire de mise en station permettant de déployer le moyen aérien adapté (**annexe 3**).

❖ **Bâtiments d'habitations de 3ème famille B et 4ème famille**

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de **50 mètres** au plus de chaque accès au bâtiment. Cette desserte des accès devra répondre aux exigences du cheminement dévidoir.

❖ **IGH : immeubles de grande hauteur**

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

2-2 Les établissements recevant du public (ERP)

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des ERP fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

2-3 Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

Il est préconisé que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers, dans les conditions suivantes

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport au sol naturel :
 - à partir de voie(s) engin(s) qui présente(nt) les caractéristiques suivantes :
 - pour les bâtiments à Risque Courant Faible (RCF) : voie engin (**annexe 2**) à 200 mètres au plus,
 - Pour les bâtiments à Risque Courant Ordinaire (RCO) : voie engin (**annexe 2**) à 100 mètres au plus,
 - Pour les autres risques (Risque Courant Important (RCI) et Risque Particulier (RP)) à proximité immédiate du bâtiment
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres :
 - à partir de voie(s) échelle(s) (**annexe 3**).

2-4 Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des ICPE fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission compétente.

3 Voies en impasse / Aires de retournement :

Les voies décrites dans les paragraphes ci-dessus permettent la desserte des bâtiments. Néanmoins pour des raisons opérationnelles, les voies engins en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres (sauf réglementation spécifique) nécessitent des aires de retournement.

Ces aires de retournement permettent aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Elles doivent répondre aux caractéristiques décrites en **annexe 4**.

ANNEXE 1 : cheminement dévidoir

Voies qui peuvent être empruntées par 2 sapeurs-pompiers tirant un dévidoir mobile de tuyaux pesant environ 200 kg.

Ces cheminements stables pourront être constitués de rues, routes, sentiers, ruelles..., devront avoir une largeur de 1,80 mètre minimum et ne pas contenir d'obstacles infranchissables.

Les obstacles considérés comme infranchissables pour l'accès à la DECI sont entre autre :

- Les autoroutes et voies à chaussées séparées ;
- Les voies ferrées ;
- Les dénivelés abrupts avec des pentes supérieures à 15% ;
- Les clôtures ;
- Les escaliers supérieurs à 3 marches...

ANNEXE 2 : voies engins et largeur utilisable

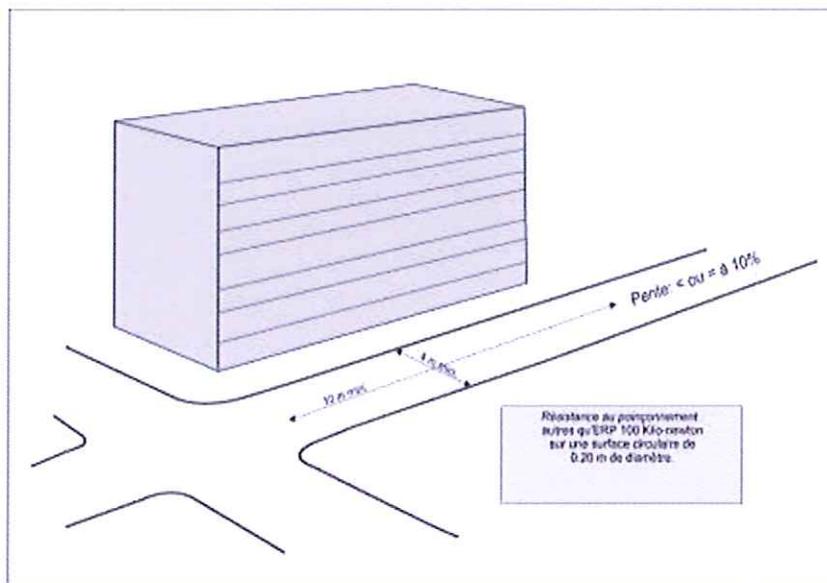
Nomenclature de la voie engins :

- Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
- Largeur utilisable 3 mètres (sens unique ou double sens de circulation) libre de mobilier urbain, plots ...
- Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
- Rayon intérieur des virages : $R = 11$ mètres au minimum
- Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%
- Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.

Définition de la largeur utilisable :

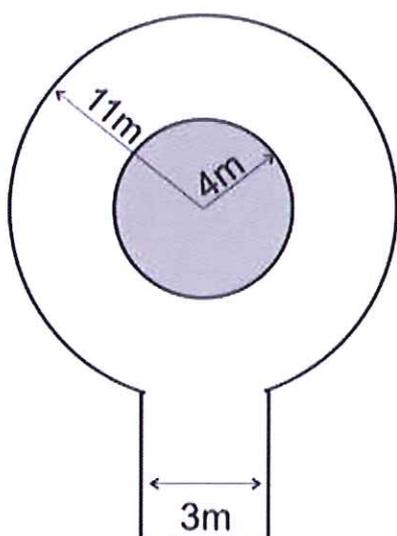


ANNEXE 3 : voie échelle

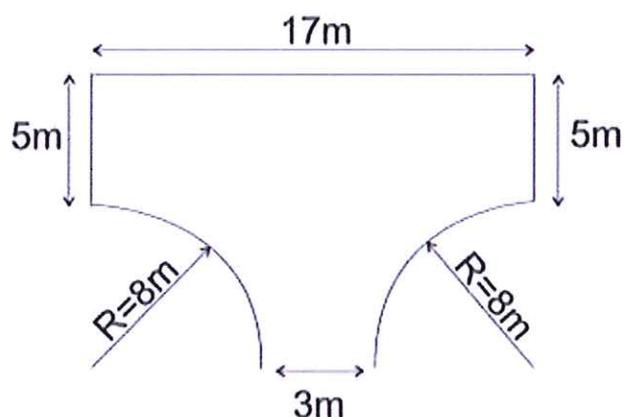


ANNEXE 4 : aires de retournement

Raquette circulaire



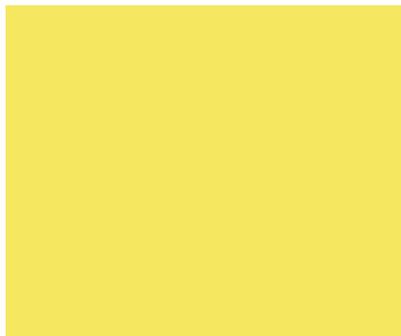
Raquette en Y



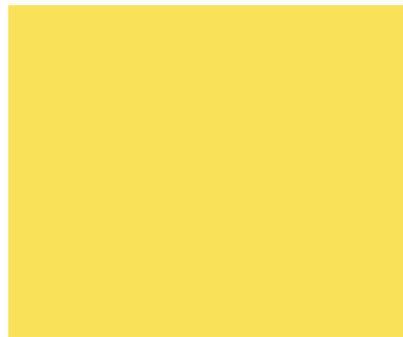
ANNEXE 2 : NUANCIER COMMUNAL (FACADES ET HUISSERIES)

NUANCIER COMMUNAL - FAÇADES

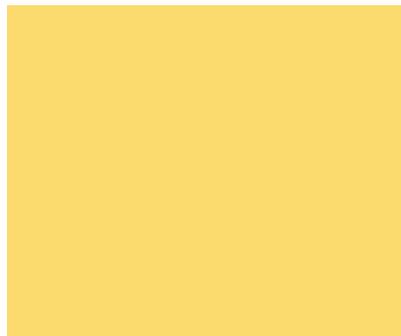
0550-G90Y



0550-Y



0550-Y



0530-Y



0530-Y10R



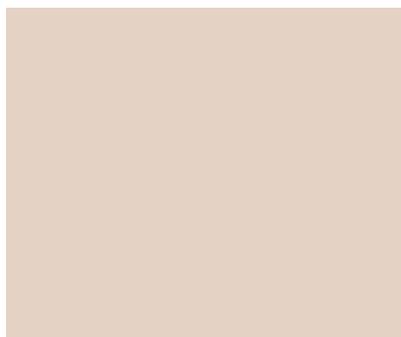
3040-Y40R



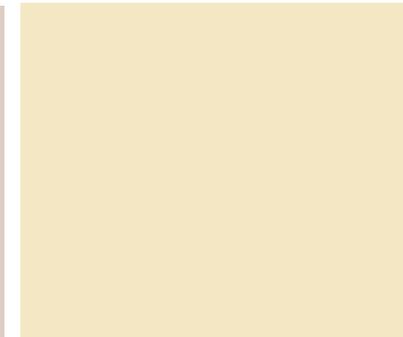
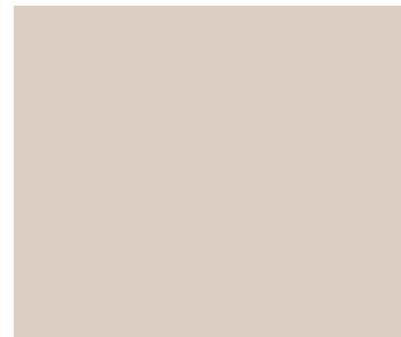
2020-Y40R



1010-Y60R



1005-Y50R



0530-Y30R



0540-Y30R



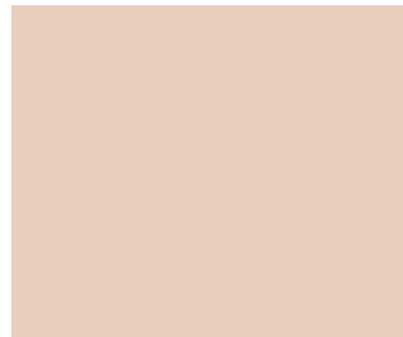
2005-Y50R



0520-Y20R



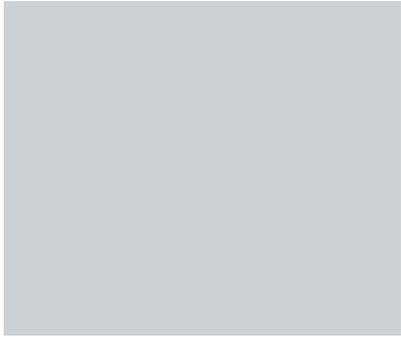
1010-Y40R



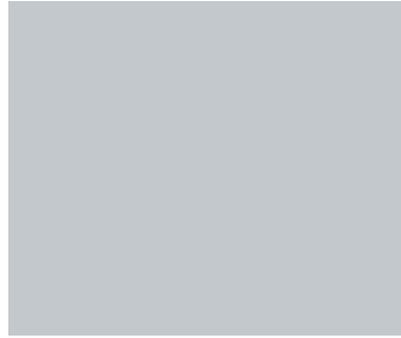
AUJARGUES

NUANCIER COMMUNAL - FAÇADES

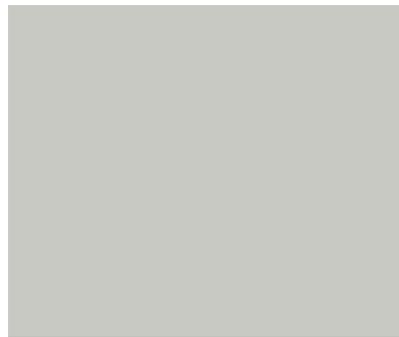
1502-G



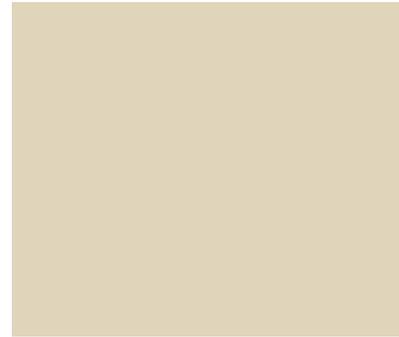
2000-N



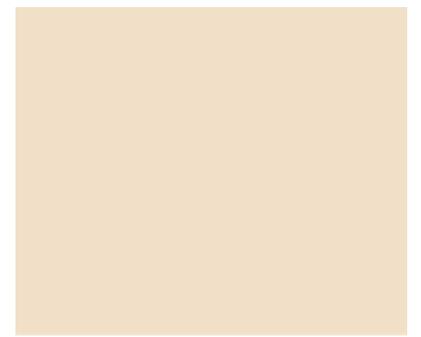
2005-Y20R



1010-Y20R



1010-Y30R



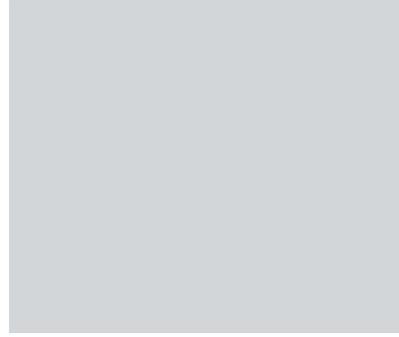
1502-Y



3502-Y



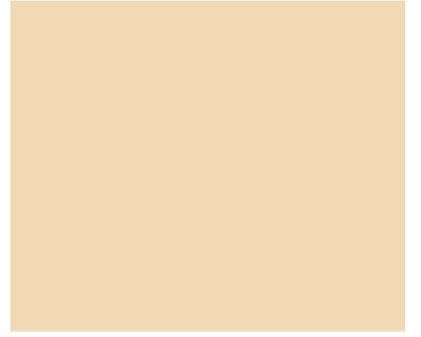
1502-Y



2010-Y20R



1015-Y30R



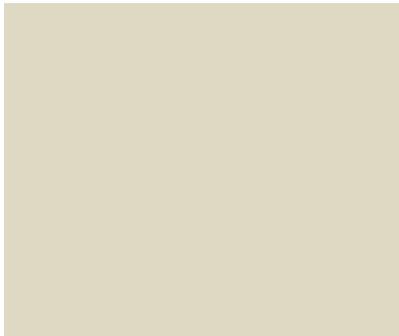
2020-Y



2010-Y



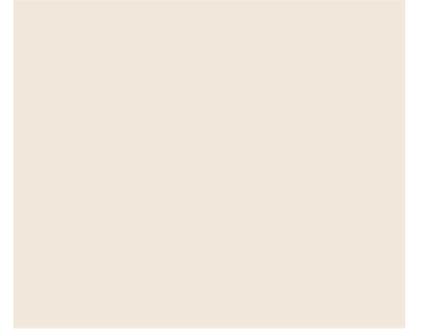
1010-Y10R



1020-Y



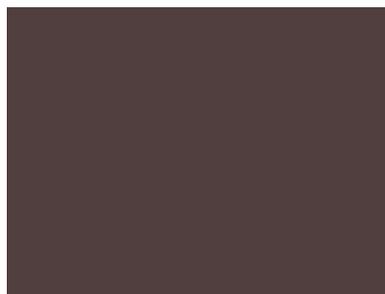
1005-Y30R



1020-Y20R



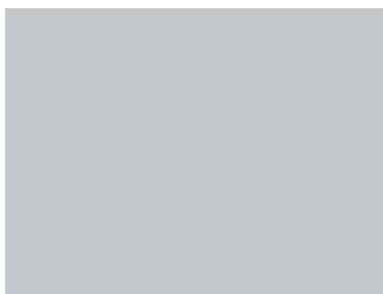
7010-Y90R



4500-N



2000-N



2005-G20Y



3005-B80G



5030-G50Y



4040-G60Y



4020-G50Y



6030-G50Y



3020-Y



6010-G10Y



7020-G10Y



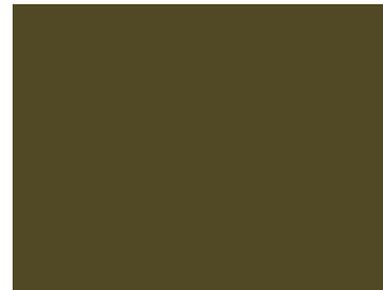
4020-B90G



5010-B70G



6020-G90Y



AUJARGUES

NUANCIER COMMUNAL - FENÊTRES, VOILETS, FERRONNERIES

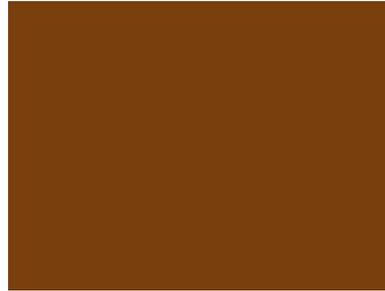
3060-R



5040-Y70R



6030-Y40R



7020-Y50R



7020-Y50R



5040-Y90R



5040-R10B



6030-R50B



6030-R30B



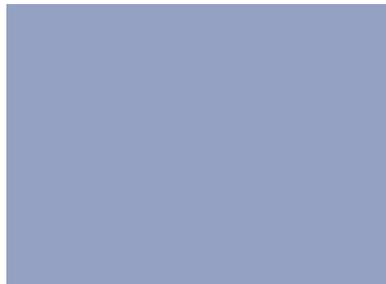
1040-R60B



2050-R70B



2020-R70B



4020-R70B



6030-R80B



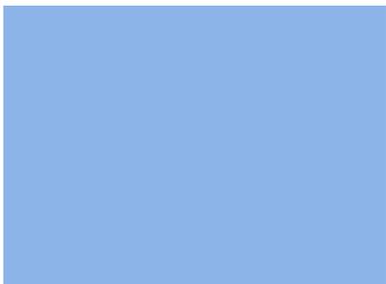
2065-B



2565-R80B



1040-R80B



3560-R80B



2050-R90B



5020-R90B

