



Département du **GARD**
Commune de **SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE**

*Hôtel de Ville – 6, place de la Mairie
30 700 Saint-Quentin-la-Poterie*

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1

Pièce **3** | **PIÈCES RÈGLEMENTAIRES** *Règlement écrit*

Procédure prescrite par DCM le : **18 juillet 2024**
Procédure approuvée par DCM le :
Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le :

Stéphane GAZABRE
UADG – URBANISME
73, allée Kléber
34 000 MONTPELLIER



Avec le concours de



ALTEMIS
49, rue Montmorency
34200 SETE

Nikolay
SIRAKOV

Géomaticien
Cartographe
59, Grand'Rue Jean Moulin
34 000 MONTPELLIER

Table des matières

PREAMBULE. DESIGNATION DES ZONES ET DES SECTEURS DU P.L.U.	3
TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES	4
Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones Urbaines et à urbaniser (AU) et non urbain (A et N) soumis à un risque fort	6
Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumis à un risque modéré	11
Chapitre 3 Dispositions applicables aux zones Non Urbaines (A et N) soumis à un risque modéré	15
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	20
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Uv	21
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ua	29
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Ub	36
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Uc	44
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone Ui	52
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ue	62
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	68
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 2AU	69
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 3AU	76
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	81
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A	82
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	89
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N	90
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Nli	97
ANNEXES	101

En rouge, les modifications apportées.

PREAMBULE. DESIGNATION DES ZONES ET DES SECTEURS DU P.L.U.

Désignation des zones	Désignation des secteurs	Description de la zone
Zones urbaines		
Uv		Zone urbaine du centre ancien historique
Ua		Zone urbaine ancienne ou récente dense
Ub	Uba	Zone de mixité urbaine (habitat, services, commerces) – densité moyenne, secteur avec assainissement autonome
Uc	Uca	Zone de mixité urbaine (habitat, services, commerces) – densité faible, secteur avec assainissement autonome
Ue	Uea	Zone urbaine réservée aux activités multiples (industrie, artisanales, commerces, services, ...), secteur avec assainissement autonome
	Ues	Secteur destiné à la réalisation d'équipements et d'activités liés à la santé
Ui	Uia	Zone bâtie située en zone inondable soumise à un aléa élevé, secteur avec assainissement autonome
Zones à urbaniser		
2 AU	2AU1 à 6	Zone d'urbanisation future de mixité urbaine à court et moyen termes Secteurs à orientations d'aménagement et de programmation
3 AU		Zone à urbaniser réservée aux activités touristiques
Zones agricoles		
A		Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol ou du sous-sol
	Ap	Secteur agricole protégé en raison d'une forte valeur patrimoniale
Zones naturelles		
N		Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
	Np	Secteurs naturels protégé en raison d'une forte valeur patrimoniale
	Ns	Secteur réservé à la réalisation d'équipements sportifs
	Nli	Secteur réservé aux activités de loisirs de plein air pour l'accueil d'un parc nature de type accrobranche
	Neq	Secteur réservé aux équipements d'intérêt collectifs, de services publics, sportifs et de loisirs

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES INONDABLES**

Différents types de risque sont répertoriés sur le territoire :

- Risque fort en zone urbanisée (U et AU) ou non urbanisée (A et N)
- Risque modéré en zone urbanisée (U et AU) ou non urbanisée (A et N)

Les dispositions applicables pour chaque risque sont issues de la « note relative au PLU et risque Inondation » établie par la Région, le département du Gard et les services de l'État.

Pour Saint-Quentin-la-Poterie, il s'agira :

Zones du PPRI	Zones du PLU concernées par un risque inondation
Zone urbaine	
F-U	Ub / Uca / Ui / Uia
M-U	Ua / Ub / Uca / Ue / Uea
Zone non urbaine	
F-NU	A / Ap / N / Np / Ns
M-NU	N

Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones Urbaines et à urbaniser (AU) et non urbain (A et N) soumis à un risque fort

Article 1 : SONT INTERDITS DANS LES ZONES F-U ET F-NU

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 suivant, et notamment :

- a. La reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,
- b. La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- c. 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,
- d. 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,
- e. La création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,
- f. La création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
- g. La création de nouvelles **déchetteries**,
- h. La création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- i. 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, 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 des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,

7- La création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LES ZONES F-U ET F-NU

Article 2-1 : constructions nouvelles

1. 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 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
- Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2. 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.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

3. 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.

Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

4. 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.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

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), 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 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.

5. 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 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.

6. L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- 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).

7. La création **d'annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

1. 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 (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. 3 - 2ème alinéa supra).

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 d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. 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.

2. Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- 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.

3. 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 aux 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,
- 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)

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.

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 PHE+30cm.
- 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 PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

4. Les travaux **d'aménagements 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 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

5. 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+30cm.

6. 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 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

7. Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

8. Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

9. 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.

10. L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- Que le projet se situe à plus de 100m 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.

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

Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumis à un risque modéré

Article 1 : SONT INTERDITS DANS LA ZONE M-U

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. La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
2. La création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
3. La création de nouvelles **déchetteries**,
4. La création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
5. 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,
6. 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,
7. Tous remblais, **dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, 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,
8. La création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
9. La création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE M-U

Article 2-1 : constructions nouvelles

1. La **reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
 - La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
 - La reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
2. **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.
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
3. **La création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :
 - La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.

- Pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas **de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

4. La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas **de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

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), 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 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.

5. La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote PHE+30cm.

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

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE 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.

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

Article 2-2 : constructions existantes

1. La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous réserve :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

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 au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² 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 (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. 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.

2. Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- 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.

3. 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. Émergent 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 des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% 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,
- 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)

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 cote PHE+30cm.

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 PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

4. 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+30cm.

5. 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 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

6. Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

7. Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

8. 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.

9. L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- Que le projet se situe à plus de 100m 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.

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

11. La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du

Chapitre 3 Dispositions applicables aux zones Non Urbaines (A et N) soumis à un risque modéré

Article 1 : SONT INTERDITS DANS LA ZONE M-NU

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 suivant, et notamment :
 - a. La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
 - b. 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,
 - c. 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,
 - d. La création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
 - e. La création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
 - f. La création de nouvelles déchetteries,
 - g. La création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
 - h. 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, 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 des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
7. La création de nouveaux **cimetières**,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS DANS LA ZONE M-NU

Article 2-1 : constructions nouvelles :

1. 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 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
- Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2. 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.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

3. 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.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

4. 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.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

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), 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 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.

5. Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage 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 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.

6. L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- 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).

7. La création **d'annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

1. 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 (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² 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, 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** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. 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.

2. Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- 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.

3. 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 aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% 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,
- 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)

4. 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.

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 PHE+30cm.
 - 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 PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

5. Les **travaux d'aménagements 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 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

6. **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+30cm.

7. 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 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

8. Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

9. Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

10. 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.

11. L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- Que le projet se situe à plus de 100m 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.

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

13. 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.

14. La création ou l'extension de **bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- Qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- 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 de la PHE.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) 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 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.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES (U)**

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Uv

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone urbaine dense, correspondant au centre historique et patrimonial de Saint-Quentin-la-Poterie.

Un cahier des recommandations architecturales est annexé au présent règlement à titre de conseil et d'aide à la conception de projets. »

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Section I - Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, en dehors de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage agricole, en dehors de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'entrepôts, en dehors de celles visées à l'article 2,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de véhicules, matériels ou matériaux.
- Les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

L'extension des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt est autorisée.

Section II – Conditions de l'occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement doit avoir des caractéristiques adaptées et être alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peuvent recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque

nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou les effluents en provenance de fosses.

Assainissement – eaux pluviales

- Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.
- Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

- Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc.... et verticalement en limites mitoyennes. Il en est de même pour les paraboles qui ne pourront trouver leur place que sur les éléments de toitures.
- Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale existantes, modifiées ou à créer.
- Les cheminements privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
 - Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
 - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.
- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.
- Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter de telle façon que la distance (horizontale) de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, soit au moins égale à 3,00 mètres.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à édifier, modifier ou à surélever devra être sensiblement identique à celle des immeubles voisins (différence de hauteur maximale possible d'environ 10 % de la hauteur du bâtiment le plus élevé).

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 10 mètres à l'égout de la toiture. Le dépassement de cette hauteur maximale ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles d'immeuble (cheminées, antennes...).

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

Les toitures (sauf toits plats) devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes.

Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Les toitures terrasses ne sont admises que si leur surface n'excède pas 20 % de la surface de la toiture de l'immeuble et qu'elles sont de style « terrasses tropéziennes » (non couvertes et sans élément en saillie au-dessus de la toiture).

Les terrasses couvertes en dernier étage sont autorisées et conseillées. Ce type de réalisation devra rappeler les anciens séchoirs typiques du paysage urbain de l'Uzège : piliers en bois ou en pierres cubiques supportant une poutre servant de panne ou un linteau avec génoises maçonnées ou encore une corniche en pierre. Les charpentes apparentes seront voligées. Les arcades ne sont autorisées que dans le cas de pierres appareillées.

Façades/ouvertures :

Les façades seront principalement en pierres, en badigeon de chaux ou enduites : la finition des enduits sera grattée fin, talochée ou frotassée.

Dans le cas d'une façade en pierres, l'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joint creusé ou en relief).

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en cuivre ou en zinc avec dauphin en fonte.

Les éléments de ferronnerie et de serrurerie devront s'inspirer des modèles traditionnels locaux.

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale dans un rapport d'environ 1.5/1. Au dernier étage (étage d'attique), la proportion pourra être carrée.

Les pleins doivent dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les baies seront alignées horizontalement et verticalement sur les façades (sauf contrainte architecturale ou technique importante).

Les ouvertures et baies devront comporter un vitrage à grands carreaux ou un plein vitrage. Les seuils et appuis de fenêtre seront réalisés en pierre.

Les volets roulants sont interdits.

Les contrevents, rabattables en façade seront exécutés selon la technique traditionnelle, de type doublés-cloutés ou volets à lames et emboîtures avec pentures et contre-pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les volets à barres et écharpes (« volets Z ») sont interdits.

Les volets seront lasurés ou peints sauf pour les essences de bois noble qui pourront être vernies (noyer, chêne ou arbre fruitiers)

Les teintes des enduits, menuiseries, huisseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront être choisis dans la palette disponible en mairie.

Clôtures

En l'absence d'existant, les clôtures sur rue seront constituées de préférence d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille.

La hauteur doit être définie par rapport aux clôtures immédiates existantes et aux matériaux utilisés avec une hauteur maximale de 2m.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts devront comporter des barbacanes en nombre suffisant. Les murs maçonnés sont autorisés, ils devront toutefois comporter des barbacanes en nombre suffisant.

Éléments divers :

Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'implantation de nouveaux appareils de production d'énergie (panneaux solaires, climatisations sur consoles...) en façade ou sur balcons est interdite ; il en va de même pour les antennes hertziennes et paraboliques.

Ces éléments seront placés dans les courettes et parties privatives des propriétés où ils seront invisibles depuis l'espace public.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé uniquement :

- Pour les constructions à usage d'habitation la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 mètres carrés de Surface de Plancher avec un minimum d'une place ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de surface de plancher des constructions ;
- Pour les constructions des établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche entière de 100 mètres carrés de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage ;
- Pour les constructions des établissements à usage de commerce, deux places de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectée à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Ua

Rappel du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone urbaine dense et mixte, correspondant à la périphérie immédiate du centre-ancien. »

La zone Ua est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques aux articles qui suivent.

La zone Ua est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages du Mas d'Ayran repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), dans lesquels s'appliquent les prescriptions de l'hydrogéologue.

La zone Ua est partiellement concernée par le risque d'affaissement dû aux anciens travaux souterrains repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'occupation du Sol

Outre les dispositions applicables à la zone Ua, les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

ARTICLE 1 - zone Ua - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, en dehors de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage agricole, en dehors de celles visées à l'article 2,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de véhicules, matériels ou matériaux.
- Les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation

Dans les zones à risques d'affaissement dus aux anciens travaux souterrains, les constructions ou installations, les affouillements ou exhaussements du sol, sans recours préalable à une étude géotechnique sont interdits.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayran, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont

mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

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

L'extension des constructions existantes à usage industriel et agricole est autorisée.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrán, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

Les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables »

Section II – Conditions de l'occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

- un piétonnier de 1,50 mètres minimum
- une partie roulante de 4,50 mètres minimum pour une voie à double sens
- une bande de sécurité de 0,80 mètres minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'un trottoir)

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement doit avoir des caractéristiques adaptées et être alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou les effluents en provenance de fosses.

Assainissement – eaux pluviales

- Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.
- Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

À défaut d'indications contraires fixées aux documents graphiques :

- Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les cheminements privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.
- Si elles ne sont pas alignées à la limite d'emprise publique, les constructions et installations
- Devront observer un recul au moins égal à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 1, 50 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 3 mètres.

2 – Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètre, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

Pour ce qui concerne l'habitat groupé, cette hauteur peut être portée à 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminées, antennes...).

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

Les toitures (sauf toits plats) devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.
Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Façades/ouvertures :

Les façades seront principalement enduites.

Dans le cas d'une façade en pierres, l'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joint creusé ou en relief).

Les éléments de ferronnerie et de serrurerie devront s'inspirer des modèles traditionnels locaux.

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale dans un rapport d'environ 1.5/1. Au dernier étage (étage d'attique), la proportion pourra être carrée. Les volets roulants sont interdits hormis pour les baies vitrées roulantes.

Les contrevents, rabattables en façade seront exécutés selon la technique traditionnelle, de type doublés-cloutés ou volets à lames et emboîtures avec pentures et contre-pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets. Les volets à barres et écharpes (« volets Z ») sont interdits.

Les volets seront lasurés ou peints sauf pour les essences de bois noble qui pourront être vernies (noyer, chêne ou arbre fruitier)

Les teintes des enduits, menuiseries, huisseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts devront comporter des barbacanes en nombre suffisant. Les clôtures maçonnées sont autorisées.

Éléments divers :

Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,

- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'implantation de nouveaux appareils de production d'énergie (panneaux solaires, climatisations sur consoles...) devra être intégrée à la construction.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé uniquement :

- Pour les **constructions à usage d'habitation** la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 mètres carrés de Surface de Plancher avec un minimum d'une place ;
- Pour les **constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de surface de plancher des constructions;
- Pour les **constructions des établissements artisanaux et industriels**, une place de stationnement par tranche entière de 100 mètres carrés de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage ;
- Pour les **constructions des établissements à usage de commerce**, deux places de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectées à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences régionales.

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone Ub

Extrait du rapport de présentation « Il s'agit d'une zone de mixité urbaine » (habitat, commerces et de services).

Un secteur Uba est créé indiquant un secteur d'assainissement autonome.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans les zones Ub et Uba au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous les travaux sur les ouvrages. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'identique des ouvrages. »

La zone Ub est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

La zone Ub est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages du Mas d'Ayrant et du forage de la Madone repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), dans lesquels s'appliquent les prescriptions de l'hydrogéologue.

La zone Ub est partiellement concernée par le risque d'affaissement dû aux anciens travaux souterrains repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

Outre les dispositions applicables à la zone Ub, les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- Les constructions nouvelles à usage industriel,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Toutes démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme,

- Les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation.

Dans les zones à risques d'affaissement dus aux anciens travaux souterrains, les constructions ou installations, les affouillements ou exhaussements du sol, sans recours préalable à une étude géotechnique sont interdits.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrar, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de la Madone, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 6).

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

L'extension des constructions existantes à usage industriel ou agricole est admise.

Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des éléments et ouvrages.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrar, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de la Madone, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 6).

Les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :
 - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
 - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler. Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

- un piétonnier de 2 mètres minimum
- une partie roulant de 4,50 mètres minimum
- une bande de sécurité de 0,80 mètres minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'un trottoir)

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peuvent recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et

eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

En secteur Uba, toutes constructions ou installations, nécessitant un assainissement devra être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Assainissement – eaux pluviales

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager, plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

Les réseaux établis dans le périmètre des permis d'aménager et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul minimal au moins égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques.
- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
- Routes départementales hors agglomération : 15 mètres de l'axe de la voie pour les RD5, RD125, RD23 et RD405.

Les piscines doivent être implantées à au moins 1, 50 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 3 mètres.

2 – Cas particulier des piscines : Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1 mètre, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 4,20 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

Les toitures, sauf toits plats, devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Façades/ouvertures :

Les façades seront obligatoirement enduites, en bois ou en pierre.

Les éléments de ferronnerie et de serrurerie devront s'inspirer des modèles traditionnels locaux.
Les teintes des enduits, menuiseries, huisseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront être choisis dans la palette disponible en mairie.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative seront enduites obligatoirement sur les deux faces. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts devront comporter des barbacanes en nombre suffisant.

Dans les zones inondables, les clôtures maçonnées sont interdites, elles ne pourront être constituées que de grillage.

Éléments divers :

Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'implantation de nouveaux appareils de production d'énergie (panneaux solaires, climatisations sur consoles...) devra être intégrée à la construction.

Tous les éléments patrimoniaux recensés dans les zones Ub et Uba, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, peuvent être restaurés dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence une remise à l'identique. Les matériaux et leurs techniques de mise en œuvre devront être identiques à ceux d'origine.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé uniquement :

- Pour les constructions à usage d'habitation la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 mètres carrés de Surface de Plancher avec un minimum d'une place ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de surface de plancher des constructions ;
- Pour les constructions des établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche entière de 100 mètres carrés de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage ;
- Pour les constructions des établissements à usage de commerce, deux places de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectées à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération.

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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement de plus de 500 mètres carrés doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés de terrain.

10 % de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone Uc

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone de mixité urbaine » (habitat, commerces et de services).

Un secteur Uca est créé, indiquant un secteur d'assainissement autonome.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Uca au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous les travaux sur les ouvrages. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'identique des ouvrages. »

La zone Uc est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques aux articles qui suivent. Des parties du secteur Uca, sont concernées par une zone non aedificandi. Dans ce périmètre toutes constructions ou installations sont interdites.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

Outre les dispositions applicables à la zone Uc, les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes hors construction close,
- Le dépôt extérieur de véhicules, matériels ou matériaux,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Toutes démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Toutes constructions et installations de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage.

Au regard des périmètres immédiats, de protection et éloignés du forage de la Madone, sont interdits (annexe 6) :

- Dans le périmètre de protection immédiate sont interdits :
 - Toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières ;

- Toutes plantations d'arbres ou d'arbustes.
- Dans le périmètre de protection rapprochée sont interdits :
 - Toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières ;
 - Le rejet direct des réseaux pluviaux ;
 - Tout creusement ou remblai d'excavation ainsi que toute construction souterraine ;
 - L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
 - Tout nouvel ouvrage de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées ;
 - Toutes canalisations, ainsi que tous nouveaux réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques ;
 - Les installations ou dispositifs épuratoires ;
 - Les dépôts d'ordures ménagères, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, dépositaires, dépôt de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux, de carcasses de voitures ;
 - Les installations de traitement et de stockage d'ordures ménagères et résidus urbains ;
 - Les installations de traitement (récupération, démontage, recyclage) et de stockage de déchets industriels, encombrants, métaux, véhicules ;
 - Les stockages, dépôts, épandages ou rejets de tout produit et matière susceptible d'altérer la qualité de l'eau (notamment les produits phytosanitaires) ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - Les exploitations de carrière ou gravière ;
 - Tout enclos d'élevage, fumières, abreuvoirs ou abris destinés au bétail ainsi que le pacage et la stabilisation des animaux ;
 - Les cimetières, campings et caravanings ;
 - L'exécution de tous nouveaux forages autres que ceux nécessaires pour le renforcement.
- Dans le périmètre de protection éloignée sont interdits :
 - Toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières.

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

Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial, au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des éléments et ouvrages.

L'extension des constructions existantes à usage industriel et agricole est autorisée.

Dans le périmètre de protection immédiate et rapprochée du forage de la Madone, sont seulement admis : « tous stockages ou installations strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage. » (Annexe 6).

Les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres). Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Les accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général du Gard).

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler. Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

- un piétonnier de 2 mètres minimum
- une partie roulant de 4,50 mètres minimum
- une bande de sécurité de 0,80 mètres minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'un trottoir)

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

En secteur Uca, toutes constructions ou installations, nécessitant un assainissement être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Assainissement – eaux pluviales

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles, est à envisager, plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier :

- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- Routes départementales hors agglomération : 15 mètres de l'axe de la voie pour les RD5, RD125, RD23 et RD405,

Les piscines doivent être implantées à plus de 1, 50 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être soit en limite, soit au moins égal à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à plus d'1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En limite séparative, la hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 4,20 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de construction se décaler suivant le sens de la pente.

Toitures

Les toitures, sauf toits plats, devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Façades/ouvertures

Les façades seront principalement enduites.

Dans le cas d'une façade en pierres, l'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joint creusé ou en relief).

Les éléments de ferronnerie et de serrurerie devront s'inspirer des modèles traditionnels locaux.

Les teintes des enduits, menuiseries, huisseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront être choisis dans la palette disponible en mairie.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative seront enduites obligatoirement sur les deux faces. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts devront comporter des barbacanes en nombre suffisant.

Dans les zones inondables, les clôtures maçonnées sont interdites, elles ne pourront être constituées que de grillage.

Éléments divers

Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),

- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'implantation de nouveaux appareils de production d'énergie (panneaux solaires, climatisations sur consoles...) devra être intégrée à la construction.

Tous les éléments patrimoniaux recensés dans la zone Uca au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, peuvent être restaurés dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence une remise à l'identique. Les matériaux et leurs techniques de mise en œuvre devront être identiques à ceux d'origine.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé uniquement :

- Pour les constructions à usage d'habitation la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 mètres carrés de Surface de Plancher avec un minimum d'une place ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de surface de plancher des constructions ;
- Pour les constructions des établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche entière de 100 mètres carrés de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage ;
- Pour les constructions des établissements à usage de commerce, deux places de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectée à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes. Les aires de stationnement de plus de 500 mètres carrés doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés de terrain. 10 % de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone Ui

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone urbaine concernée par un risque inondation d'aléa fort.

La zone Ui est en totalité concernée par le risque inondation et soumise à un aléa fort repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques aux articles qui suivent. Dans cette zone, et afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites. Le sous-secteur Uia correspond à une zone urbaine en assainissement autonome.

La zone Ui est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages du Mas d'Ayran repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), dans lesquels s'appliquent les prescriptions de l'hydrogéologue.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations, aménagements et modifications de constructions existantes à l'exception de celles visées à l'article 2.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayran, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

Les zones constituant les francs-bords par rapport aux phénomènes d'érosion de berges, sont inconstructibles.

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

Article 2-1 : constructions nouvelles

1. 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 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.

- Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2. 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.

Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

3. 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.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

4. 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.
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), 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 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.

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), 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 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.

5. 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 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.

6. L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve que :

- Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- 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).

7. La création **d'annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

1. 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 dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf. 3 - 2ème alinéa supra).

À 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 **d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

La création **d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. 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.

2. Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

- 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.

3. 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 aux 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,
- 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)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

À 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.

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 PHE+30cm.
- 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 PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

4. Les travaux **d'aménagements 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 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

5. **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+30cm.

6. 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 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

7. Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

8. Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

9. 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.

10. L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- Que le projet se situe à plus de 100m 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.

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

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrans, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).
Saint-Quentin-la-Poterie - Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme – Règlement Dossier d'approbation du 29 octobre 2020 59

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Les accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général du Gard).

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

- un piétonnier de 2 mètres minimum
- une partie roulante de 4,50 mètres minimum
- une bande de sécurité de 0,80 mètres minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'un trottoir)

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses. Saint-Quentin-la-Poterie - Modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme – Règlement Dossier d'approbation du 29 octobre 2020 60

En secteur Uia, toutes constructions ou installations, nécessitant un assainissement devra être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Assainissement – eaux pluviales

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles, est à envisager, plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier :

- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Les piscines doivent être implantées à plus de 1, 50 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égal à 8 mètres.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25%.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 9 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de construction se décaler suivant le sens de la pente.

Toitures :

Les toitures, sauf toits plats, devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Façades/ouvertures :

Les façades seront principalement enduites.

Dans le cas d'une façade en pierres, l'appareillage sera réalisé finement avec des joints horizontaux. Le jointoiement sera exécuté à « pierres vues » avec des joints au même nu que les pierres (pas de joint creusé ou en relief).

Les éléments de ferronnerie et de serrurerie devront s'inspirer des modèles traditionnels locaux.

Les teintes des enduits, menuiseries, huisseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront être choisis dans la palette disponible en mairie.

Clôtures :

Les clôtures maçonnées sont interdites, elles ne pourront être constituées que de grillage.

Éléments divers :

Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables

dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'implantation de nouveaux appareils de production d'énergie (panneaux solaires, climatisations sur consoles...) devra être intégrée à la construction.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement de plus de 500 mètres carrés doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés de terrain.

10 % de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone Ue

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, agricoles, industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Deux secteurs spécifiques ont été créés :

- le secteur Uea devant être raccordé à l'assainissement autonome
- le secteur Ues correspond à un secteur d'accueil d'équipements et d'activités liées à la santé. »

La zone Uea est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques aux articles qui suivent. La zone Ue est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages du Mas d'Ayran repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), dans lesquels s'appliquent les prescriptions de l'hydrogéologue.

La zone Ue est concernée par trois I.C.P.E. soumises à autorisation. La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

Outre les dispositions applicables à la zone Ue, les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat ou l'exploitation agricole, autres que celles visées à l'article 2.

En secteur Ues, toutes constructions et installations sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayran, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

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

Peuvent être admises sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension mesurée, 20m² maximum, des constructions d'habitation existantes, mais non liées à une activité, à condition de ne pas créer de logement nouveau.
- Les logements de fonction, liés à l'activité agricole, artisanale ou industrielle, dans la mesure où ils répondent aux critères suivants :
 - Ne pas excéder une surface de plancher de 70 m²
 - Faire partie d'une même unité bâtie sans être déconnectés du bâtiment d'activité existant.

En secteur Ue, Uea peuvent être admises sous conditions :

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes destinées à l'artisanat, l'industrie ou l'exploitation agricole, sont autorisées, sous réserves qu'elles satisfassent aux dispositions des réglementations en vigueur concernant les nuisances sonores.

En secteur Ues peuvent seulement être admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations classées protection de l'environnement strictement nécessaires aux équipements et activités liés à la santé ;
- Les aires de stationnement.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrac, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

Les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres). Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les voies à créer doivent ainsi avoir une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres pour une plateforme minimale de 8,00 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peuvent recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les eaux résiduaires notamment industrielles, ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur Uea, toutes constructions ou installations, nécessitant un assainissement devra être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Assainissement – eaux pluviales

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les lotisseurs et promoteurs doivent mettre en place une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise des permis d'aménager et des opérations groupées.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- Routes départementales hors agglomération : 15 mètres de l'axe de la voie pour les RD5, RD125, RD23 et RD405,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les sous-secteurs Uea et Ues, les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimums des limites séparatives.

Dans le secteur Ue, les constructions et installations peuvent être installées soit en limite séparative si elles sont compatibles avec les activités de la cave coopérative (ICPE) conformément à la réglementation en vigueur, soit à 5 mètres minimums des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

ARTICLE 10 - zone Ue - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 14 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Toutefois, l'architecture contemporaine est autorisée : toit plat, bardage en bois...

Dans les zones inondables, les clôtures maçonnées sont interdites, elles ne pourront être constituées que de grillage.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, par véhicule y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé uniquement :

- Pour les **constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de surface de plancher des constructions ;
- Pour les **constructions des établissements artisanaux et industriels**, une place de stationnement par tranche entière de 100 mètres carrés de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage ;

- Pour les **constructions des établissements à usage de commerce**, deux places de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectées à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de terrain.

Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - zone Ue - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Ue - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER (AU)**

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 2AU

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit de zones à urbaniser, zone dit de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipements).

Chaque zone 2AU suivante est couverte par des orientations d'aménagement qui devront être respectées par les opérations d'aménagement et les constructions :

- Les secteurs 2AU1 et 2AU2 « du village », chacun d'eux doivent être réalisés par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour être rendu constructible,
- Le secteur 2AU3 « de Sadoissant » doit être réalisés par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour être rendu constructible,
- Les secteurs 2AU4 et 2AU5 « Sud Sadoissant » pourront se faire au fur et à mesure des équipements. »,
- Le secteur 2AU6 « Les Garrigues et chemin de Flaux » s'effectuera au fur et mesure du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Pour rappel :

Chaque zone est couverte par des orientations d'Aménagement et de Programmation au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme. »

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, agricole et artisanal.
- les divers modes d'occupation des sols :
 - les carrières et les gravières,
 - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
 - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes hors construction close,
 - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.
- les installations classées pour la protection de l'environnement

En secteur 2AU1, 2AU2, 2AU3 et 2AU4, les constructions isolées sont interdites.

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

Peuvent être admises sous conditions :

- En secteur 2AU1, 2AU2 et 2AU3, les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services à conditions d'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- En secteur 2AU4, 2AU5 et 2AU6, les constructions qui ne sont pas interdites sont autorisées au fur et mesure de l'équipement du secteur.
- En secteur 2AU1 et 2AU4, les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à condition de créer 20 % minimum des logements sociaux.

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres). Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peuvent recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

Assainissement – eaux pluviales

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

À défaut d'indications contraires fixées aux documents graphiques, les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions contiguës existantes,
- soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les équipements publics et les services d'intérêts collectifs.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètres, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions peuvent être édifiées à la limite séparative ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2 – Cas particulier :

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 8.50 mètres.

Pour les constructions en limites séparatives, le mur pignon sur cette limite ne pourra pas excéder les 6 mètres.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples. La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de construction se décaler suivant le sens de la pente.

Toitures :

Les toitures (sauf toits plats) devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes. Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Façades/ouvertures :

Les façades seront obligatoirement enduites ou en pierre.

Les éléments de ferronnerie et de serrurerie devront s'inspirer des modèles traditionnels locaux.

Les teintes des enduits, menuiseries, huisseries, ferronneries et éléments de serrurerie devront être choisis dans la palette disponible en mairie.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille.

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives devront être enduites sur les deux faces.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts devront comporter des barbacanes en nombre suffisant.

Éléments divers :

Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

L'implantation de nouveaux appareils de production d'énergie (panneaux solaires, climatisations sur consoles...) devra être intégrée à la construction.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé uniquement :

- Pour les **constructions à usage d'habitat**, la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 mètres carrés de surface de plancher réalisée avec un minimum d'une place ;
- Pour les **constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de surface de plancher des constructions ;
- Pour les **constructions des établissements à usage de commerce**, deux places de stationnement par tranche entière de 50 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectée à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes. A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- développer les haies mixtes et clôtures végétalisées plutôt que des murs hauts ou grillages de clôture,
- Planter un arbre minimum pour chaque logement créé.

Les aires de stationnement de plus de 500 mètres carrés doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés de terrain.

10 % de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 3AU

Extrait du rapport de présentation. « Il s'agit d'une zone à vocation d'activité touristique et d'hébergement »

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, agricole et artisanal, à usage d'habitat et d'entrepôt.
- les divers modes d'occupation des sols :
 - les carrières et les gravières,
 - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
 - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Sont seulement admis les constructions à vocation d'activité et d'hébergement touristiques.

Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres). Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement – eaux usées

Toutes constructions ou installations, nécessitant un assainissement devra être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

Assainissement – eaux pluviales

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite de l'emprise effective de la voie privée est prise comme alignement.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- Routes départementales hors agglomération : 15 mètres de l'axe de la voie pour les RD5, RD125, RD23 et RD405.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- Pour les équipements publics et les services d'intérêts collectifs,
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble (opération groupée ou opération d'aménagement d'ensemble) afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètres, par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions peuvent être édifiées à la limite séparative ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2 – Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 mètres, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 mètres par rapport aux limites séparatives. Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par construction.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Les aires de stationnement de plus de 500 mètres carrés doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés de terrain.

10 % de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES AGRICOLES (A)**

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol.

Un secteur Ap a été créé à vocation agricole où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère en vertu de l'application de l'article L 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Ap, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous les travaux sur les ouvrages. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'identique des ouvrages.

Une zone de nuisance de 100 mètres liée à la station d'épuration a été créée en vertu de l'article R123-11 b. du Code de l'Urbanisme. La zone Ap est partiellement concernée.

La zone A est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques aux articles qui suivent. De plus, des parties de la zone A, sont concernées par des zones non aedificandi. Dans ces périmètres toutes constructions ou installations sont interdites.

La zone A est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages du Mas d'Ayran, du captage des Sablons et du forage de la Madone repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), dans lesquels s'appliquent les prescriptions de l'hydrogéologue.

La zone A est partiellement concernée par le risque d'affaissement dû aux anciens travaux souterrains repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent. »

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

Outre les dispositions applicables à la zone A, les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En A, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2.

En secteur Ap :

- toutes les constructions et installations nouvelles ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'exploitation agricole.
- toutes démolitions des éléments démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme ;
- les constructions ou installations, les affouillements ou exhaussements du sol, dans les zones à risques d'affaissement dus aux anciens travaux souterrains, sans recours préalable à une étude géotechnique.

Les zones constituant les francs-bords par rapport aux phénomènes d'érosion de berges, repérées au plan de zonage, sont inconstructibles.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrans, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

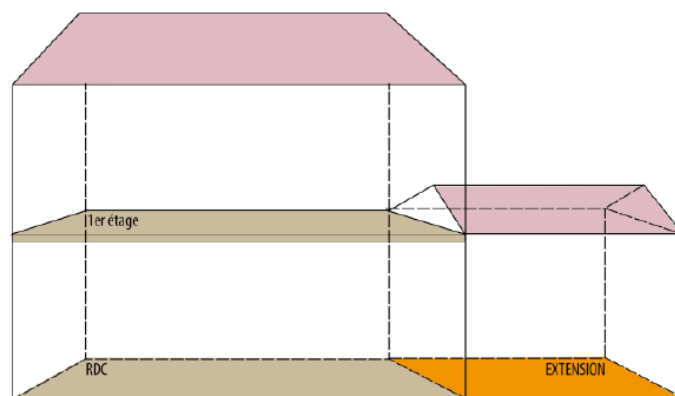
En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de la Madone, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 6).

En secteur concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage des Sablons, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 7).

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

En zone A, seules sont autorisées :

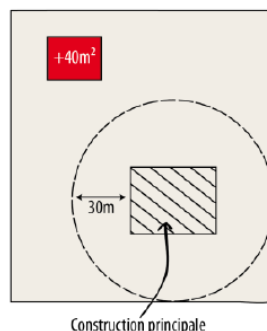
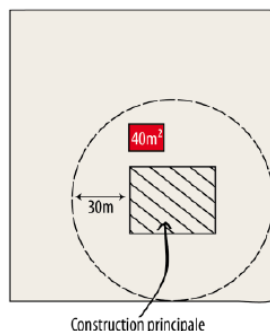
- ***Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;***
- ***les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole.***
- La restauration de l'existant et la création d'ouvertures
- Les piscines et petites annexes définies par la loi ALUR
- ***Les extensions mesurées des constructions à vocation d'habitat existantes sont autorisées à conditions :***
 - De réaliser une extension limitée à 30% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU (sans les trémies des escaliers) ;
 - Que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 100 m² ;
 - Que ces extensions ou annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-12 du code de l'Urbanisme).



$$\text{EXTENSION} = 30\% \text{ de la surface de plancher initiale} \\ \text{(moins l'emprise de la trémie de l'escalier)}$$

$$\text{RDC} + \text{1er étage} + \text{EXTENSION} = 100\text{m}^2$$

- **Les bâtiments annexes sont autorisés à condition :**
 - D'être situées à moins de 30 mètres de la construction principale ;
 - D'avoir une emprise au sol n'excédant pas 40 m².



En secteur Ap, seule est autorisée :

- **La restauration des éléments et ouvrages recensés** au plan de zonage comme un élément patrimonial, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'état d'origine des éléments et ouvrages.

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrar, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de la Madone, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 6).

En secteur concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage des Sablons, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 7).

Les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant. A défaut, par déclaration à la mairie (dans le cas d'une adduction unifamiliale) ou après autorisation préfectorale spécifique (dans le cas d'une adduction collective privée), alimentation en eau potable peut être autorisée par une adduction d'eau privée.

Assainissement – eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Routes départementales : 15 mètres de l'axe de la voie pour les RD5, RD125, RD23 et RD405,
- A plus de 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les piscines et petites annexes devront être implantées à 5 mètres.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 10 mètres au moins des limites avec les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU)

Les piscines et petites annexes devront être implantées à 10 mètres.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété ne peut être supérieure à 5 mètres.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel et jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de construction se décaler suivant le sens de la pente.

À cet effet une attention particulière doit être apportée à :

- la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage ;
- l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation sur l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation ;
- le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),
- Ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Tous les éléments patrimoniaux recensés dans la zone Ap, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, peuvent être restaurés dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence une remise à l'état d'origine. Les matériaux et leurs techniques de mise en œuvre devront être identiques à ceux d'origine.

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES (N)**

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes.

Le secteur Np à vocation naturelle où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère en vertu de l'application de l'article L 123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme.

Le secteur Ns à vocation d'équipement sportif et d'équipement sanitaire (alimentation et distribution en eau potable, installations nécessaires au fonctionnement de l'assainissement collectif).

Le secteur Neq à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que sportifs et de loisirs.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans les zones N au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous les travaux sur les ouvrages. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'identique des ouvrages.

Une zone de nuisance de 100 mètres liée à la station d'épuration a été créée en vertu de l'article R123-11 b. du Code de l'Urbanisme. Dans cette zone la constructibilité est limitée.

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent. Des parties du secteur N, sont concernées par des zones non aedificandi. Dans ce périmètre toutes constructions ou installations sont interdites.

La zone N est partiellement concernée par les périmètres de protection des captages du Mas d'Ayran, captage des Sablons et du forage de la Madone repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), dans lesquels s'appliquent les prescriptions de l'hydrogéologue.

La zone N est partiellement concernée par le risque d'affaissement dû aux anciens travaux souterrains repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

Outre les dispositions applicables à la zone N, les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en N et en secteurs Ns et Neq :

- les constructions à l'exception de celles visées dans l'article 2,
- le stationnement des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériels ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées ou répertoriées au cadastre,
- Toutes démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme.

En secteur Np, toutes les constructions et installations nouvelles et les carrières et les gravières sont interdites.

Dans la zone de nuisances de 100 mètres liée à la station d'épuration, au titre de l'article R 123-11 alinéa b. du Code de l'Urbanisme, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2 sont interdites.

Les zones constituant les francs-bords par rapport aux phénomènes d'érosion de berges, repérées au plan de zonage, sont inconstructibles.

Dans les zones à risques d'affaissement dus aux anciens travaux souterrains, les constructions ou installations, les affouillements ou exhaussements du sol, sans recours préalable à une étude géotechnique sont interdits.

En secteur concerné par les périmètres de protection des captages du Mas Ayrans, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

En secteur concerné par les périmètres de protection du forage de la Madone, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 6).

En secteur concerné par les périmètres de protection du captage des Sablons, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 7).

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

Dans le secteur Ns, sont autorisés :

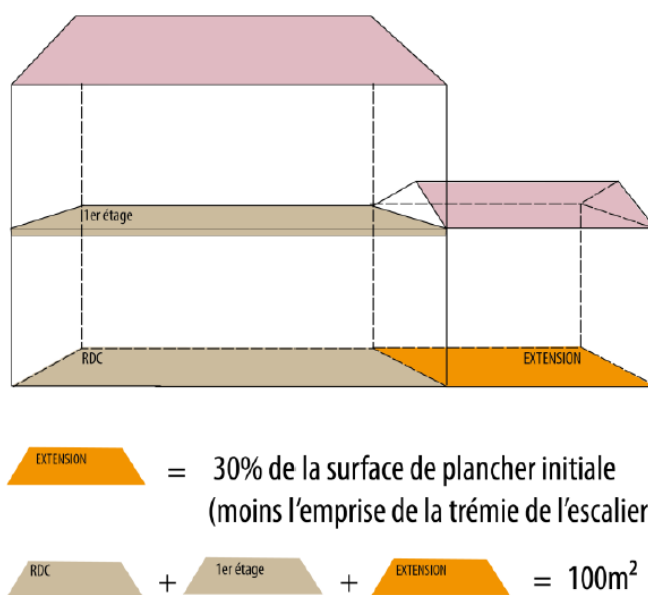
- les **équipements sportifs et les équipements annexes** nécessaires au développement de l'équipement et des activités sportives, sous réserves qu'elles satisfassent aux dispositions des réglementations en vigueur concernant les nuisances sonores ;
- les **équipements sanitaires** et les installations nécessaires à l'alimentation et à la distribution d'eau potable et ceux nécessaires au réseau d'assainissement collectif.

Dans le secteur Neq, sont autorisés :

- les **équipements sportifs (gymnase) et les équipements annexes** nécessaires au développement de l'équipement et des activités sportives, sous réserves qu'elles satisfassent aux dispositions des réglementations en vigueur concernant les nuisances sonores ;
- les **équipements d'intérêt collectifs et services publics** (salle polyvalente, crèche) ;
- Un **logement de gardiennage** ne pouvant dépasser 80m² de SHON.

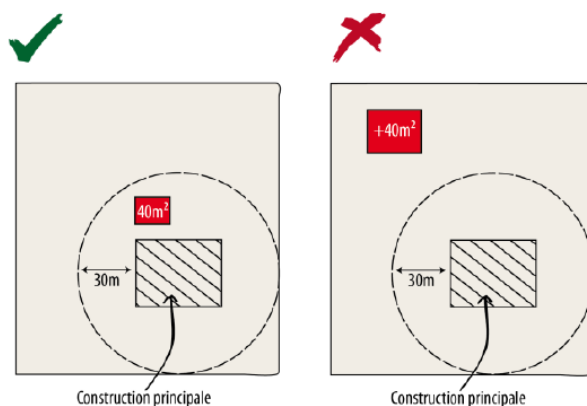
Dans les zones N, sont autorisées :

- les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'état d'origine des éléments et ouvrages.
- La restauration de l'existant et la création d'ouvertures
- Les piscines et petites annexes définies par la loi ALUR
- Les extensions mesurées des constructions à vocation d'habitat existantes sont autorisées à conditions :
 - De réaliser une extension limitée à 30% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU (sans les trémies des escaliers) ;
 - Que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 100 m² ;
 - Que ces extensions ou annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-12 du code de l'Urbanisme).



Les bâtiments annexes sont autorisés à condition :

- D'être situées à moins de 30 mètres de la construction principale ;
- D'avoir une emprise au sol n'excédant pas 40 m².



Dans la zone de nuisances de 100 mètres liée à la station d'épuration, au titre de l'article R123-11 alinéa b. du Code de l'Urbanisme, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, sans possibilité de création d'un nouveau logement.

En secteur concerné par les périmètres de protection des captages du Mas Ayrans, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 5).

En secteur concerné par les périmètres de protection du forage de la Madone, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 6).

En secteur concerné par les périmètres de protection du captage des Sablons, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 7).

Les secteurs situés dans la zone inondable devront respecter les règles édictées au titre « Dispositions applicables aux zones inondables ».

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan. Les accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général du Gard).

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (Largeur minimale de la voie : 4 mètres). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant. A défaut, par déclaration à la mairie (dans le cas d'une adduction unifamiliale) ou après autorisation préfectorale spécifique (dans le cas d'une adduction collective privée), alimentation en eau potable peut être autorisée par une adduction d'eau privée.

Assainissement – eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Assainissement – eaux pluviales

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation vers le réseau pluvial lorsqu'il existe, à défaut vers un déversoir approprié.

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Routes départementales : 15 mètres de l'axe de la voie pour les RD5, RD125, RD23 et RD405,
- Les autres voies : 5 mètres des emprises publiques
- Les piscines et petites annexes devront être implantées à plus de 5 mètres des emprises publiques.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à plus de 10 mètres des limites séparatives.

Les piscines et petites annexes devront être implantées à plus de 10 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La distance d'implantation peut descendre jusqu'à minimum 5 mètres des limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, équipements sportifs et de loisirs.

La distance d'implantation peut descendre jusqu'à minimum 3 mètres pour la construction à usage d'habitation.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel et jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 8 mètres.

En secteur Neq, la hauteur maximale par rapport au terrain naturel et jusqu'au sommet du bâtiment, est fixée à 12 mètres à l'égout. La hauteur est limitée à 8 mètres à l'égout de la toiture pour la construction à usage d'habitation.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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.

Tous les éléments patrimoniaux recensés dans les zones N, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, peuvent être restaurés dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence une

remise à l'état d'origine. Les matériaux et leurs techniques de mise en œuvre devront être identiques à ceux d'origine.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage. L'aspect extérieur des constructions, leurs extensions, modifications ou aménagements peuvent :

- Soit conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment ;
- Soit présenter une architecture contemporaine : toits plats, bardage en bois...

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone Nli

Caractère de la zone

La zone Nli est une zone naturelle destinée aux activités de loisirs de plein air pour l'accueil d'un parc nature de type accrobranche.

La zone Nli se situe intégralement dans le PPE du forage de la Madone (St Quentin la Poterie – DUP 23/11/2015) et en partie dans le PPE du forage des Sablons (rapport hydrogéologique du 08/04/2013). Ces prescriptions sont inscrites au titre des servitudes d'utilité publique et doivent être impérativement respectées.

La zone Nli est entièrement située en secteur boisé dans laquelle s'applique l'obligation de débroussaillage

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - zone Nli - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone Nli, toutes les constructions et toutes les installations sauf celles visées dans l'article 2,

ARTICLE 2 - zone Nli - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Nli :

- Les habitations légères de loisirs sont autorisées dans la limite maximale totale et cumulée de 50 m² d'emprise au sol.
- Les équipements sanitaires et les installations nécessaires à la défense à incendie, à l'alimentation et à la distribution d'eau potable et celles nécessaires au réseau d'électricité.

La zone Nli est soumise à l'obligation de débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre des limites des voies et chemins d'accès et de 50 mètres autour des installations, du parking et des limites des activités du projet.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone Nli - Accès et voirie

1 – Accès

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan.

- les accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du gestionnaire des voies (Conseil Général du Gard).

La zone Nli, est soumise à l'obligation de débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre des limites des chemins d'accès.

2 – Voirie

- Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- (Largeur minimale de la voie : 4,00 m).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La zone Nli, est soumise à l'obligation de débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre des limites des voies.

ARTICLE 4 - zone Nli - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

* Toute construction nécessitant une adduction d'eau doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Par dérogation et après autorisation préfectorale spécifique, l'alimentation en eau potable peut-être autorisée par un captage privé.

2 – Assainissement – eaux usées

* Les eaux usées doivent être raccordées à un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du service public d'assainissement non collectif.

* L'évacuation des eaux usées de toutes natures et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
- En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

ARTICLE 5 - zone Nli - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE 6 - zone Nli - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m minimum des emprises publiques.

ARTICLE 7 - zone Nli - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à plus de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 - zone Nli - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone Nli - Emprise au sol des constructions

Les habitations légères de loisirs sont autorisées dans la limite maximale totale et cumulée de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - zone Nli - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à 3 mètres.

ARTICLE 11 - zone Nli - Aspect extérieur des constructions

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

ARTICLE 12 - zone Nli - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques. La zone Nli, est soumise à l'obligation de débroussaillage de 50 mètres autour des parkings.

ARTICLE 13 - zone Nli - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Nli - Coefficient d'Occupation du Sol

Dispositions supprimées par la loi ALUR.

ARTICLE 15 - zone Nli - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Nli - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES
