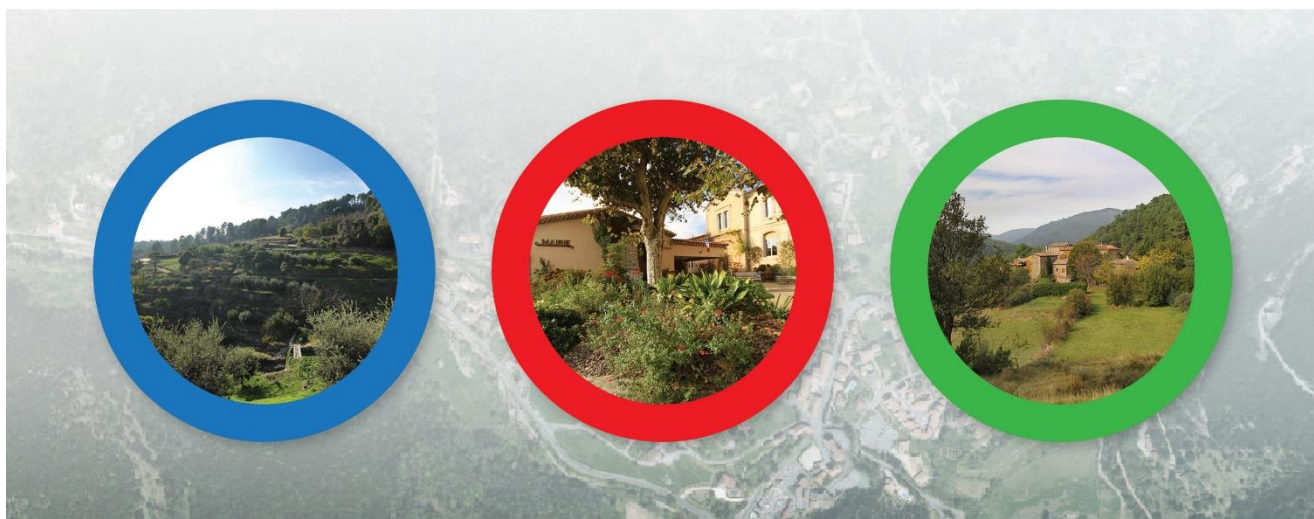


Révision du Plan Local d'Urbanisme



4.1. REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU : DCM du 17.03.2011
Prescription de la révision du PLU : DCM du 12.12.2016
Arrêt du projet de révision du PLU : DCM du 22.07.2021
Approbation de la révision du PLU : DCM du 11.07.2022





SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	15
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE MINIER ...	17
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	21
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	37
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	55
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	67
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH	79
ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	89
ANNEXE 2 - ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	99
ANNEXE 3 – SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	113

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE

DANS LES ZONES UA ET UC DU PLU CONCERNÉES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIÉ, TELLE QUE REPERÉ AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS :

Sont interdits, en sus des dispositions propres aux zones concernées et 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**,
- 3) la création de **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**,
- 6) la création d'**aires d'accueil des gens du voyage**,
- 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 de **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 9) la création de nouveaux **cimetières**,

ARTICLE 2 : SONT AUTORISÉS, SOUS CONDITIONS :

Dans les zones UA et UC du PLU, concernées par risque de ruissellement indifférencié tel que repéré au règlement graphique (plans de zonage), sont autorisés, sous réserve de respecter également les dispositions propres aux zones concernées :

Article 2-1 : constructions nouvelles

- a) **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 TN+80cm.
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm et d'être réalisée en une seule fois.
- c) **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 TN+80cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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 cote TN+80 cm 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 cote TN+80 cm.

d) 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 TN+80cm
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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 le niveau TN+80 cm 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 cote TN+80 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, et sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le niveau TN+80 cm 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 cote TN+80 cm.

e) 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 TN+80cm.

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 le niveau TN+80 cm 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 cote TN+80 cm.

f) **Dispositions strictement limitées à la zone UA du PLU :**

* **L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du terrain naturel (TN) sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

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

* **La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du terrain naturel sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

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

Article 2-2 : constructions existantes

a) La **modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** est admise sous réserve que :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

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

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 TN+80cm** est admise.

La création d'**ouvertures en dessous de la cote TN+80cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

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

La modification ou le changement de destination de bâtiments existants sont admis au niveau du sol existant (et non plus à TN+80cm comme dans le reste des zones de précaution), avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- que les niveaux sous la cote TN+80 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN+80 cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

Article 2-3 : autres projets et travaux

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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...).
- Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- d) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- e) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- f) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- g) La création des **préaux, halles publics et manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

DANS LES ZONES A, N ET NH DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE, TELLE QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS :

Sont interdits, en sus des dispositions propres aux zones concernées et 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 :
 - 1a) 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**,
 - 1b) **l'extension** de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des **locaux d'habitation existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1c) **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,
 - 1d) la création de plus de 20 m² d'emprise au sol **d'annexes**,
 - 1e) la création de **stations d'épuration**,
 - 1f) la création de nouvelles **déchetteries**,
 - 1g) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
 - 1h) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol,
- 2) **la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** (cf. lexique changement de destination) 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 campings ou parcs résidentiels de loisirs**,
- 4) **la création d'aires d'accueil des gens du voyage**,
- 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 AUTORISES, SOUS CONDITIONS :

Dans les zones A, N et Nh du PLU, concernées par risque de ruissellement indifférencié tel que repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés, sous réserve de respecter également les dispositions propres aux zones concernées :

Article 2-1 : constructions nouvelles

- a) **La reconstruction** est admise sous réserve :
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.
 - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20 %.
- b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm ;
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.
- c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm ;
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm 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 cote TN+80cm.
- d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm,
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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 cote TN+80cm 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 cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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 cote TN+80cm 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 cote TN+80cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au point j), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise 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 cote TN+80cm 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 cote TN+80cm.

- f) **L'extension au-dessus de la cote TN+80cm des bâtiments existants de logements et d'activités** 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 cote TN+80cm).
- g) La **création d'annexes** est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Article 2-2 : constructions existantes

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 modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.

La création d'**ouvertures au-dessus de la cote TN+80cm** est admise.

La création d'**ouvertures en-dessous de la cote TN+80cm** est admise, sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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...).

Les **équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- d) 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 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80cm.

- e) La **création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- f) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.
- g) Les **opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- h) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- i) La **création des préaux, halles publics et manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.
- j) La **création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière 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 AMEXA¹ ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
 - de caler la surface du plancher à la cote TN+80cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm) 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 cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sur la cote TN+80 cm.

¹ AMEXA : Assurance Maladie des Exploitants Agricoles

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN

DANS LES ZONES UA ET UC DU PLU CONCERNEES PAR UN ALEA DE GLISSEMENT DE TERRAIN, TEL QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

EN ZONE D’ALEA MODERE A FORT

Les différentes constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées dans le respect des conditions suivantes :

- Information de l’existence d’un risque potentiel,
- Réalisation recommandée d’une étude géotechnique de stabilité,
- Interdiction de procéder à des défrichements ou coupes rases.

Un document annexé à l’arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d’urbanisme rappellera ces obligations.

EN ZONE D’ALEA FAIBLE

Les différentes constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées.

DANS LES ZONES A-N ET NH DU PLU CONCERNEES PAR UN ALEA DE GLISSEMENT DE TERRAIN, TEL QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

EN ZONE D’ALEA MODERE A FORT

Les constructions nouvelles sont interdites en application de l’article R111-2 du Code de l’Urbanisme.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve qu’elles n’entraînent pas une augmentation de la vulnérabilité.

Les ouvrages de production d’énergies renouvelables autorisées par le règlement de la zone, peuvent être admis à condition de réaliser une étude géotechnique préalable.

Un document annexé à l’arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d’urbanisme rappellera ces obligations.

EN ZONE D’ALEA FAIBLE

Les différentes constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Dans les secteurs concernés par le risque de « retrait et gonflement des argiles », repérés au règlement graphique (plans de zonage) des mesures spécifiques sont applicables :

- Lors de la vente d'un terrain non bâti constructible : il est demandé au vendeur de fournir à l'acheteur une étude géotechnique préalable.
- Lors de la construction : une étude géotechnique de conception, prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de la future construction, devra ensuite être fournie par le maître d'ouvrage.

Ces dispositions sont inscrites dans le code de la construction et de l'habitation (art. L.112-21 à L.11224 et R.112-6 à R.112-8) et décrites dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, joint en annexe n°5.3.6 du PLU.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE MINIER

DANS LES ZONES UC DU PLU CONCERNEES PAR UN RISQUE MINIER, TEL QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

Dans les secteurs concernés par le risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible), des dispositions spécifiques sont applicables :

- Les nouvelles constructions sont soumises à des prescriptions constructives, telles que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012 (cf. annexe 5.3.3 du PLU), dans les zones soumises à un aléa effondrement localisé de niveau faible.
- Pour les constructions existantes, peuvent être admis avec prescriptions, les changements de destination et les extensions (de moins de 20 m² de surface de plancher) dans les zones soumises à un aléa effondrement localisé de niveau faible.

DANS LES ZONES N ET NH CONCERNEES PAR UN RISQUE MINIER, TEL QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

Dans les secteurs soumis au risque minier (aléa tassement localisé de niveau faible ou effondrement localisé de niveau faible et moyen) : toutes les nouvelles constructions sont interdites.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre du village et aux hameaux anciens du Provençal, de Cazevieille, la Barrière et de Plos.

Elle comprend deux secteurs :

- **un secteur UAa** correspondant au hameau de Plos, dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé,
- **un secteur UAp** correspondant au projet de Maison en partage à proximité de la Mairie.

Il s'agit de la zone déjà urbanisée et équipée qui accueille les fonctions urbaines : habitat, services, commerces et artisanat liées à la vie quotidienne de la commune.

La zone UA est concernée en totalité ou pour partie par :

- Le risque inondation, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de règles spécifiques édictées :
 - o Dans le Plan de Prévention des Risques (PPRI) du Gardon d'Alès (cf annexe 5.1.3 du PLU).
 - o Au « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial indifférencié.
 - o A l'article UA. 1.1 pour les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges.
- Le risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.6) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- Le risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement écrit.
- Le risque de retrait et gonflement des argiles, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.5) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre III « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles ».
- Le risque sismique de niveau 2 (aléa faible) qui concerne l'ensemble de la commune, et qui fait l'objet à ce titre de dispositions constructives spécifiques (cf. annexe n°5.3.7 du PLU).
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du PLU), avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- Des éléments de patrimoine bâti et/ou paysager, repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve), repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****UA.1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

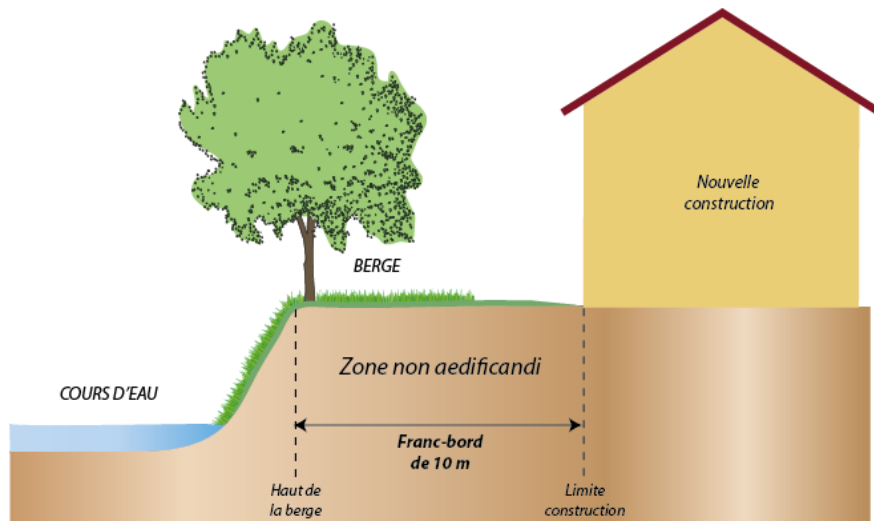
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (dont yourtes, bulles, etc...) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.) ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 1.2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UA.1.2.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : à toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1), est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

UA.1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies (cf pièce n°3 du PLU).

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

- A l'exception du secteur UAp, les constructions non mentionnées à l'article UA.1.1., à condition que la surface du plancher aménagé soit calée :
 - o A la cote TN+80 cm dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié ;
 - o À la cote TN+40 cm dans les autres secteurs.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage, à condition que leur surface de vente soit limitée à 200 m² ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Rappel: Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU: les règles à appliquer figurent dans le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt en annexe 5.3.1 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque de retrait et gonflement des argiles, repérés au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le « Titre III : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles » du présent règlement.

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible): les dispositions constructives à respecter sont définies en annexe n°5.3.7 du PLU.

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les OAP (cf. pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UA.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A l'exception du secteur UAp : les opérations de cinq logements ou plus devront comporter au moins 20% de logements sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux ne puisse être méconnue.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelle que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur UAp : le secteur UAp devra comporter 100% de logements sociaux.

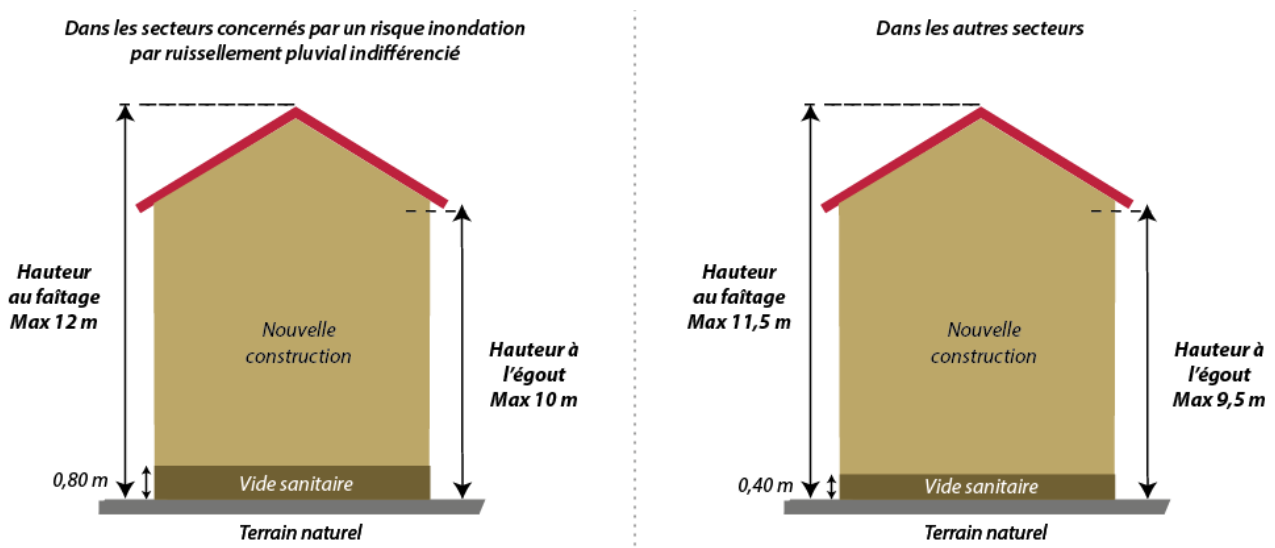
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE UA.3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UA.3.1 – Emprise au sol**

Non réglementé.

UA.3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Dans les secteurs soumis à un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié : 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.
- Dans les autres secteurs : 9,5 mètres à l'égout du toit et 11,5 mètres au faîtage.



En cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'exception du secteur UAp, sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la RD 50, de la RD50C et de la RD217 hors agglomération.
- Soit en limite de la RD 50 en agglomération ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres du domaine public actuel ou projeté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le recul de 3 m dans la mesure où le projet ne peut être réalisé différemment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter à l'alignement,
- Dans le cas d'une démolition / reconstruction d'un bâtiment existant : une implantation à l'identique est autorisée.

Dans le secteur UAp : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

UA.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception du secteur UAp, les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de la limite séparative, à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ avec minimum 3 mètres).
- Soit en limite séparative si la construction ou la partie de la construction ne dépasse 3,50 mètres de hauteur à l'égout.
- Soit en limite séparative pour les constructions implantées sur les terrains limitrophes de la RD 50 en agglomération.

Dans le secteur UAp : les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative, à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ avec minimum 3 mètres).

UA.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

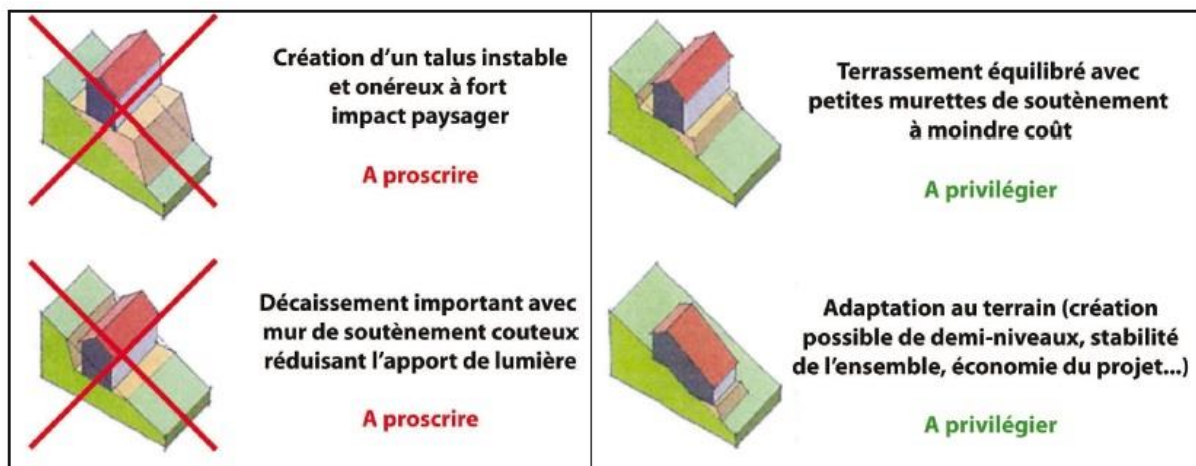
Non réglementé.

ARTICLE UA.4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA.4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

1/ Topographie :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction, se répartir et se décaler suivant la pente. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse (voir schémas ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que dans la mesure où le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Sur les terrains en pente l'implantation des constructions doit se faire par paliers successifs afin de limiter les terrassements trop importants. Les annexes, dont les garages, doivent être implantées en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

2/ Façades :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux vérandas.

Matériaux et revêtements

Les façades doivent être en pierre, en habillage pierre, en bois ou crépies de manière talochée ou brossée.

Couleur

La couleur des façades doit rester en harmonie avec les couleurs des constructions voisines et rester dans les tons de pierres et roches de l'environnement naturel.

3/ Toitures :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux vérandas.

Matériaux

A l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif, les toitures pentues doivent être recouvertes de tuiles.

Pente :

Sauf dans le cas de toits plats, la pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%. Les toitures à une seule pente peuvent être admises pour les annexes ou lorsque la partie la plus haute de la pente est accolée à une construction existante.

Le faîtage doit suivre au plus près le sens des courbes de niveau, sauf si ceux des constructions voisines ont une direction différente.

4/ Clôtures

- Le long des voies publiques ou privées :

Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut, éventuellement rehaussé d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres de hauteur totale.

- En limite séparative :

Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur. Lorsque le terrain naturel ne présente pas une pente régulière et que le dénivelé, au niveau de la limite séparative, est supérieur à 2 mètres, les clôtures édifiées sur le fond dominant seront réalisées comme les clôtures en façade de rue.

- Les enduits des façades et des clôtures doivent être effectués dans un délai maximum de 12 mois après achèvement des travaux. Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces.

Pour les portails servant à l'accès des parcelles, des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

En zone inondable, les clôtures sont autorisées parallèlement au sens d'écoulement naturel des eaux. Elles devront être constituées d'une grille ou d'un grillage à large maille ou d'un mur bahut de 0,20 m maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille. Elles pourront être doublées d'une haie-vive.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) : la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

UA.4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. La liste de ces éléments figure en annexe 2 du règlement.

Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve) repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Les ripisylves sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires (maladie de l'arbre) de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment) ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique.

Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparse ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

UA.4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE UA.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que :

- *en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichage d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative.*
- *Le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées aux incendies, conformément à l'arrêté préfectoral n°2013008-007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (cf annexe 5.3.1. du PLU).*

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées ...).

La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Il est recommandé de limiter les plantes allergisantes, en particulier les cyprès.

ARTICLE UA.6 – STATIONNEMENT

UA.6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les habitations : 2 places par logement (excepté pour les logements sociaux où il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement). Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place par lot.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher des bâtiments.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

UA.6.2 – Stationnement des vélos

A l'exception du secteur UAp : Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès

Une autorisation d'urbanisme 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 envisagées.

Pour être constructible le terrain doit être désenclavé ou jouir d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

A l'exception du secteur UAp : En bordure de la RD 50, il ne sera toléré qu'un seul accès par unité foncière en agglomération.

Hors agglomération, tout accès direct sur la RD 50 est interdit.

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

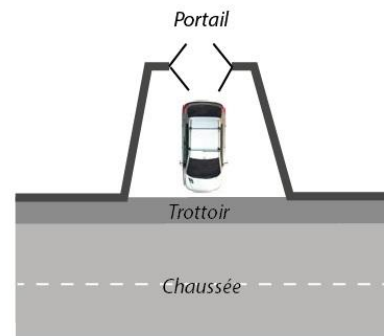
Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales (caniveau, grille, buse...).

2- Voirie

La voirie doit permettre la libre circulation des véhicules de secours et de service.

L'emprise des voies, communales ou privées à créer ou à élargir, doit avoir au minimum 6 mètres de large.

A l'exception du secteur UAp : Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE UA.8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.8.1 – Eau potable

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

UA.8.2 – Eaux usées

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

En secteur UAa uniquement, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'Assainissement non collectif sont :

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

UA.8.3 – Eaux pluviales

Dans les secteurs bénéficiant d'un réseau public de collecte des eaux pluviales existant (le long de l'Avenue Jean Rampon et de la Route Vieille), toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone doit rejeter ses eaux pluviales dans ce réseau de collecte. Une demande de branchement devra être formulée au gestionnaire du réseau. Il pourra être imposé un débit de raccordement pour éviter une saturation du réseau pluvial existant.

Il convient de se référer au Guide pratique pluvial urbain d'Alès Agglomération annexé au PLU (voir annexe n°5.2.5).

Compensation à l'imperméabilisation des sols

Il pourra être dérogé aux dispositions suivantes, uniquement si la réalisation des mesures compensatoires n'est pas réalisable sur les parcelles, notamment dans le cas d'opérations de renouvellement urbain.

Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales dont le volume sera calculé sur la base, à minima, de 100 litres d'eau par m² nouvellement imperméabilisé.

Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel, par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention ou d'autres systèmes techniques à valider, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit « débit de fuite ») de 7 litres par secondes par hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Toute rétention des eaux pluviales retenue dans des bassins de rétention par des merlons faisant office de « digue » générant une rétention de type « hors sol » par un remblaiement du terrain naturel, devra faire l'objet d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, attestant que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et voue un double usage (jardin,...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Conservation et préservation des écoulements de surfaces et des passages d'eaux pluviales

Il est préconisé un maintien de l'ensemble des fossés et les passages d'eau existants pour assurer la bonne gestion des écoulements de surface.

Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de maintenir le libre écoulement des eaux de surfaces dans le respect des réglementations en vigueur.

Clôtures :

- Clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement)

Les clôtures devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

- - Clôtures situées en dehors des zones inondables

Les clôtures maçonnées devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique. Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.

Les clôtures contiguës à un fossé ne devront pas modifier les écoulements de surface.

Fossés :

Lorsqu'un fossé est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- De conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval,
- De conserver un espace nécessaire au passage pour l'entretien.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture, ...) devront se faire en retrait du fossé, et non sur la limite parcellaire, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux.

Il est rappelé que les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés, qui jouxtent les routes départementales, sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

Les fossés routiers n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées et des propriétés privées riveraines naturelles (fonds supérieurs). Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains ou les eaux collectées par des modifications d'écoulement naturel (fossés agricoles) doivent être acheminées vers des exécutoires autres que les fossés routiers, sauf accord particulier délivré par le gestionnaire dans le cas où le débit de fuite des bassins de rétention réalisés est inférieur ou égal au débit qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé, conformément au règlement de voirie départemental.

La surverse des bassins de rétention sur le domaine public est interdite sauf si la capacité hydraulique des ouvrages existants ou réalisés est suffisante pour absorber cette surverse.

Collecteur pluvial

Lorsqu'un collecteur pluvial est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- De conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation,
- De ne pas endommager ou fragiliser le collecteur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront se faire en retrait.

Nota : Selon l'état du collecteur ainsi que de l'implantation du projet d'urbanisme, des dispositions particulières (déviation du réseau, prescriptions sur la construction du bâtiment, ...) pourront être étudiées au cas par cas, en concertation avec le gestionnaire.

Conservation et restauration des axes naturels d'écoulement – transparence hydraulique :

La couverture, la canalisation et le déplacement des talwegs et fossés sont interdits, sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (créations d'ouvrage d'accès aux propriétés, nécessité de stabilisation des berges, opérations d'aménagement d'ensemble soumis à dossier loi sur l'eau, ...) et/ou étude hydraulique spécifique analysant l'impact du projet.

Passage d'eau

Un passage d'eau de ruissellement est un terme désignant le cheminement des eaux de ruissellement surfaciques qui n'apparaît que lors des précipitations. Contrairement au chevelu hydrographique de surface (talweg, ruisseau) qui est recensé ou identifié sur les plans de zonage, ces passages d'eaux temporaires sont difficilement identifiables par temps sec.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur le règlement graphique.

Lors des constructions et des travaux liés à l'aménagement des sols, le pétitionnaire prendra toutes les dispositions pour ne pas modifier par la main de l'Homme les écoulements de surface.

Limitation du « moustique-tigre » :

Afin de limiter la prolifération des moustiques-tigres, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- La stagnation d'eau doit être limitée sur les toits terrasses ;
- Les noues doivent présenter une pente minimale de 0,5% ;
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de grilles anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum.

UA.8.4 – Électricité et télécommunications

Sur le domaine public et privé, le réseau doit être réalisé en souterrain.

UA.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine d'extension pavillonnaire, à vocation principale d'habitat, de densité faible à moyenne.

Elle comprend **un secteur UCa** dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé.

La zone UC est concernée en totalité ou pour partie par :

- Le risque inondation, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de règles spécifiques édictées :
 - o Dans le Plan de Prévention des Risques (PPRi) du Gardon d'Alès (cf annexe 5.1.3. du PLU).
 - o Au « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial indifférencié.
 - o A l'article UC. 1.1 pour les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges.
- Le risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.6) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- Le risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement écrit.
- Le risque de retrait et gonflement des argiles, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.5) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre III « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles ».
- Le risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible, uniquement en secteur UCa), repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre IV « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier ».
- Le risque sismique de niveau 2 (aléa faible) qui concerne l'ensemble de la commune, et qui fait l'objet à ce titre de dispositions constructives spécifiques (cf. annexe n°5.3.7 du PLU).
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du PLU), avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- Un élément de patrimoine bâti et/ou paysager, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et listé en annexe 2 du règlement, qui est à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve), repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**UC.1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

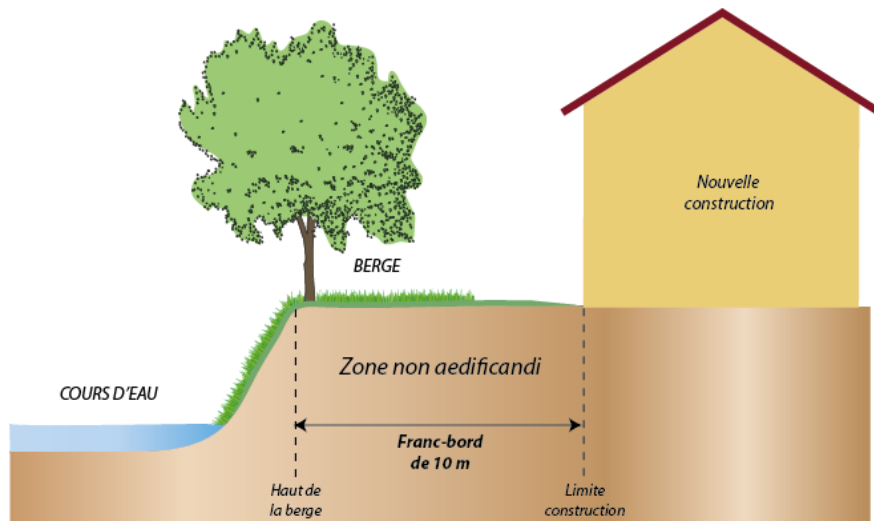
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (dont yourtes, bulles, etc...) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.) ;
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ne respectant pas les conditions définies à l'article UC. 1.2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UC.1.2. ;

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : à toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1), est strictement interdite, sauf dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Prise en compte du risque feu de forêt ».

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible), repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre IV : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier » du présent règlement.

UC.1.2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

- Les constructions non mentionnées à l'article UC.1.1., à condition que la surface du plancher aménagé soit calée :
 - o A la cote TN+80 cm dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié ;
 - o À la cote TN+40 cm dans les autres secteurs.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage, à condition que leur surface de vente soit limitée à 200 m² ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Rappel: Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU: les règles à appliquer figurent dans le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt en annexe 5.3.1 du PLU, sauf dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Prise en compte du risque feu de forêt ».

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque de retrait et gonflement des argiles, repérés au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le « Titre III : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible), repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre IV : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier » du présent règlement.

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible): les dispositions constructives à respecter sont définies en annexe n°5.3.7 du PLU.

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les OAP (cf. pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UC.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les opérations de cinq logements ou plus devront comporter au moins 20% de logements sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux ne puisse être méconnue.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelle que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC.3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

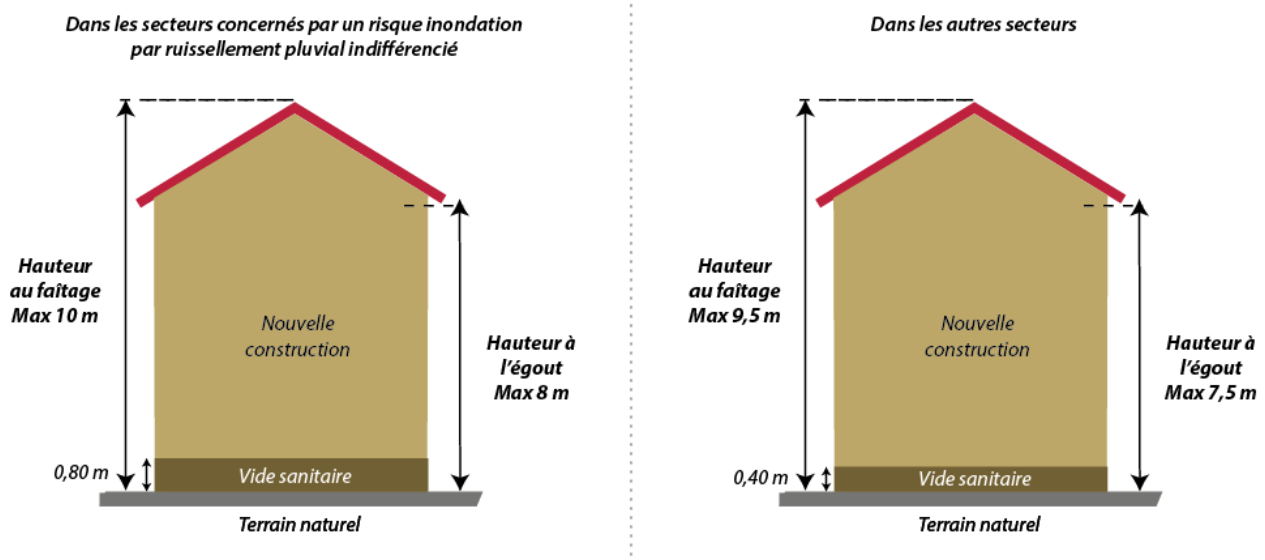
UC.3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain d'assiette.

UC.3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Dans les secteurs soumis à un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié : 8 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- Dans les autres secteurs : 7,5 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres au faîtage.



En cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- A une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la RD 50, de la RD50C et de la RD217 hors agglomération.
- Soit en limite de la RD 50 en agglomération ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres du domaine public actuel ou projeté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas le recul de 4 m dans la mesure où le projet ne peut être réalisé différemment.

UC.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de la limite séparative, à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ avec minimum 3 mètres).
- Soit en limite séparative si la construction ou la partie de la construction ne dépasse 3,50 mètres de hauteur à l'égout.
- Soit en limite séparative pour les constructions implantées sur les terrains limitrophes de la RD50 en agglomération.

UC.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

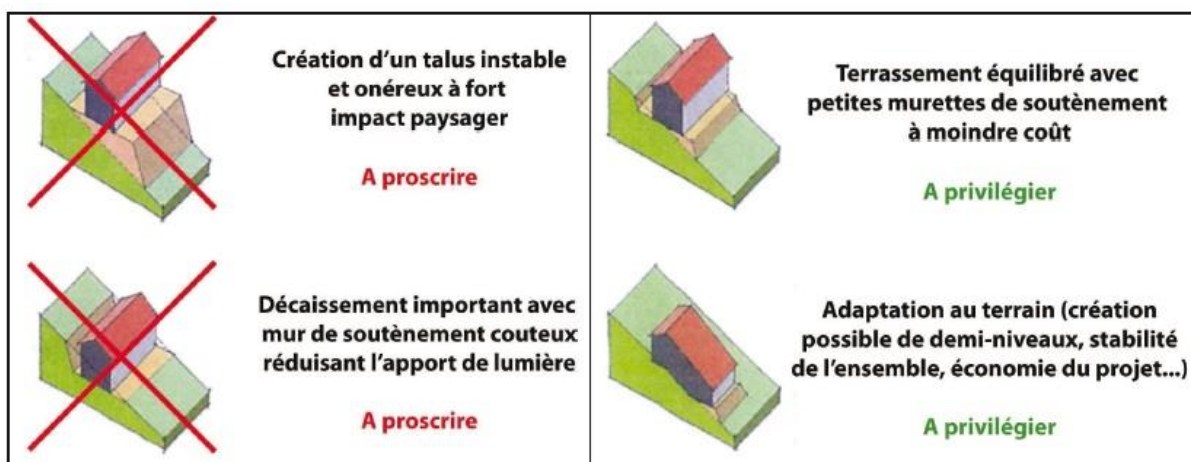
ARTICLE UC.4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC.4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

1/ Topographie :

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction, se répartir et se décaler suivant la pente. La construction doit s'adapter au terrain et non l'inverse (voir schémas ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que dans la mesure où le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Sur les terrains en pente l'implantation des constructions doit se faire par paliers successifs afin de limiter les terrassements trop importants. Les annexes, dont les garages, doivent être implantées en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

2/ Façades :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux vérandas.

Matériaux et revêtements

Les façades doivent être en pierre, en habillage pierre, en bois ou crépies de manière talochée ou brossée.

Couleur

La couleur des façades doit rester en harmonie avec les couleurs des constructions voisines et rester dans les tons de pierres et roches de l'environnement naturel.

3/ Toitures :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux vérandas.

Matériaux

A l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif, les toitures pentues doivent être recouvertes de tuiles.

Pente :

Sauf dans le cas de toits plats, la pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%. Les toitures à une seule pente peuvent être admises pour les annexes ou lorsque la partie la plus haute de la pente est accolée à une construction existante.

Le faîtage doit suivre au plus près le sens des courbes de niveau, sauf si ceux des constructions voisines ont une direction différente.

4/ Clôtures

- Le long des voies publiques ou privées :

Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut, éventuellement rehaussé d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres de hauteur totale.

- En limite séparative :

Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur. Lorsque le terrain naturel ne présente pas une pente régulière et que le dénivelé, au niveau de la limite séparative, est supérieur à 2 mètres, les clôtures édifiées sur le fond dominant seront réalisées comme les clôtures en façade de rue.

- Les enduits des façades et des clôtures doivent être effectués dans un délai maximum de 12 mois après achèvement des travaux. Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces.

Pour les portails servant à l'accès des parcelles, des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

En zone inondable, les clôtures sont autorisées parallèlement au sens d'écoulement naturel des eaux. Elles devront être constituées d'une grille ou d'un grillage à large maille ou d'un mur bahut de 0,20 m maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille. Elles pourront être doublées d'une haie-vive.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) : la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

UC.4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

L'élément de patrimoine bâti et paysager repéré au règlement graphique (plans de zonage) est à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Sa démolition est proscrite et sa mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. La liste de ces éléments figure en annexe 2 du règlement.

Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve) repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Les ripisylves sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires (maladie de l'arbre) de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment) ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique.

Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparse ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

UC.4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE UC.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que :

- en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative.
- Le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées aux incendies, conformément à l'arrêté préfectoral n°2013008-007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (cf annexe 5.3.1. du PLU).

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées ...)

Il doit être maintenu au moins 30% d'espaces libres laissés en pleine terre sur la totalité du terrain d'assiette.

La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Il est recommandé de limiter les plantes allergisantes, en particulier les cyprès.

ARTICLE UC.6 – STATIONNEMENT

UC.6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement (excepté pour les logements sociaux où il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement). Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations), à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place par lot.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher des bâtiments.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La mutualisation des places de stationnement doit être systématiquement recherchée.

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

UC.6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès

Une autorisation d'urbanisme 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 envisagées.

Pour être constructible le terrain doit être désenclavé ou jouir d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

En bordure de la RD 50, il ne sera toléré qu'un seul accès par unité foncière en agglomération. Hors agglomération, tout accès direct sur la RD 50 est interdit.

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

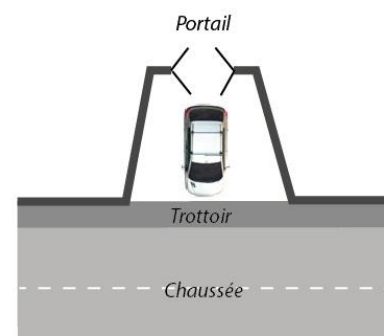
Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales (caniveau, grille, buse...).

2 – Voirie

La voirie doit permettre la libre circulation des véhicules de secours et de service.

L'emprise des voies, communales ou privées à créer ou à élargir, doit avoir au minimum 6 m de large.

Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



ARTICLE UC.8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC.8.1 – Eau potable

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

UC.8.2 – Eaux usées

En zone UC (à l'exception du secteur UCa) : toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines étanches, de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En secteur UCa : en l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'Assainissement non collectif sont :

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

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

UC.8.3 – Eaux pluviales

Il convient de se référer au Guide pratique pluvial urbain d'Alès Agglomération annexé au PLU (voir annexe n°5.2.5).

Compensation à l'imperméabilisation des sols

Tout aménagement ou construction générant une imperméabilisation nouvelle des sols égale ou supérieure à 50 m² doit être accompagnée de la réalisation d'ouvrages ou d'aménagements permettant la rétention temporaire des eaux pluviales dont le volume sera calculé sur la base, à minima, de 100 litres d'eau par m² nouvellement imperméabilisé.

Le volume de rétention temporaire devra être obtenu par affouillement du terrain naturel, par implantation en toiture terrasse de dispositifs de rétention ou d'autres systèmes techniques à valider, lesquels devront être pérennes et accessibles pour entretien et contrôle. La mise en œuvre d'un dispositif de rétention par endiguement ne sera possible, sous réserve des exigences issues de l'article R. 214-1 du code de l'environnement (formalités au titre de la loi sur l'eau), que si le pétitionnaire est à même de démontrer, sur le fondement d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

La vidange des bassins de rétention devra être préférentiellement réalisée par infiltration naturelle dans le sol. Le bassin de rétention disposera d'un dispositif de vidange ne pouvant excéder un débit (dit « débit de fuite ») de 7 litres par secondes par hectare imperméabilisé. Lorsque la surface imperméabilisée devant faire l'objet de compensation est inférieure à 500 m², le débit de fuite pourra être assuré par une canalisation d'un diamètre maximal de 40 mm.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales devront être implantés, sauf nécessité technique impérative, à une distance minimale d'un mètre des limites du terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement justifiant la compensation.

Toute rétention des eaux pluviales retenue dans des bassins de rétention par des merlons faisant office de « digue » générant une rétention de type « hors sol » par un remblaiement du terrain naturel, devra faire l'objet d'une étude technique produite par un bureau d'étude spécialisé, attestant que l'endiguement envisagé sera conçu et entretenu de manière à résister à un événement pluvieux d'occurrence centennale.

Enfin, il est rappelé que le maître d'ouvrage, sous sa propre responsabilité, doit anticiper les conditions de surverse de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, de manière à ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales pesant sur les fonds situés en aval de sa propriété, comme le prévoit l'article 640 du code civil.

A titre de recommandation, dans un souci d'intégration paysagère et dans le respect de son bon fonctionnement, il est conseillé que l'ouvrage de rétention des eaux soit végétalisé et voue un double usage (jardin,...), à l'exclusion des utilisations mettant en péril les personnes et les biens. Il appartient également au maître d'ouvrage de prendre les mesures de sécurité nécessaires résultant de l'existence de l'ouvrage (signalisation, clôture, évacuation).

Conservation et préservation des écoulements de surfaces et des passages d'eaux pluviales

Il est préconisé un maintien de l'ensemble des fossés et les passages d'eau existants pour assurer la bonne gestion des écoulements de surface.

Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de maintenir le libre écoulement des eaux de surfaces dans le respect des réglementations en vigueur.

Clôtures :

- Clôtures situées en zone inondable (débordement et ruissellement)

Les clôtures devront être transparentes afin de ne pas modifier les écoulements, être emportées et créer des embâcles ou faire obstacle à l'expansion des crues. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage ou d'une grille pouvant être doublé d'une haie-vive.

- - Clôtures situées en dehors des zones inondables

Les clôtures maçonnées devront être transparentes aux ruissellements de surface (cf lexique), c'est-à-dire dotées de dispositifs permettant l'écoulement des eaux (de type barbacanes) régulièrement répartis, afin d'assurer une transparence hydraulique. Ces dispositifs devront être entretenus de sorte à ce que leur section soit préservée et que l'écoulement naturel des eaux soit maintenu.

Les clôtures contiguës à un fossé ne devront pas modifier les écoulements de surface.

Fossés :

Lorsqu'un fossé est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- De conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval,
- De conserver un espace nécessaire au passage pour l'entretien.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture, ...) devront se faire en retrait du fossé, et non sur la limite parcellaire, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux.

Il est rappelé que les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés, qui jouxtent les routes départementales, sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

Les fossés routiers n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées et des propriétés privés riveraines naturelles (fonds supérieurs). Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains ou les eaux collectées par des modifications d'écoulement naturel (fossés agricoles) doivent être acheminées vers des exécutaires autres que les fossés routiers, sauf accord particulier délivré par le gestionnaire dans le cas où le débit de fuite des bassins de rétention réalisés est inférieur ou égal au débit qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé, conformément au règlement de voirie départemental.

La surverse des bassins de rétention sur le domaine public est interdite sauf si la capacité hydraulique des ouvrages existants ou réalisés est suffisante pour absorber cette surverse.

Collecteur pluvial

Lorsqu'un collecteur pluvial est impacté par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue, afin :

- De conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation,
- De ne pas endommager ou fragiliser le collecteur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront se faire en retrait.

Nota : Selon l'état du collecteur ainsi que de l'implantation du projet d'urbanisme, des dispositions particulières (déviation du réseau, prescriptions sur la construction du bâtiment, ...) pourront être étudiées au cas par cas, en concertation avec le gestionnaire.

Conservation et restauration des axes naturels d'écoulement – transparence hydraulique :

La couverture, la canalisation et le déplacement des talwegs et fossés sont interdits, sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (créations d'ouvrage d'accès aux propriétés, nécessité de stabilisation des berges, opérations d'aménagement d'ensemble soumis à dossier loi sur l'eau, ...) et/ou étude hydraulique spécifique analysant l'impact du projet.

Passage d'eau

Un passage d'eau de ruissellement est un terme désignant le cheminement des eaux de ruissellement surfaciques qui n'apparaît que lors des précipitations. Contrairement au chevelu hydrographique de surface (talweg, ruisseau) qui est recensé ou identifié sur les plans de zonage, ces passages d'eaux temporaires sont difficilement identifiables par temps sec.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur le règlement graphique.

Lors des constructions et des travaux liés à l'aménagement des sols, le pétitionnaire prendra toutes les dispositions pour ne pas modifier par la main de l'Homme les écoulements de surface.

Limitation du « moustique-tigre » :

Afin de limiter la prolifération des moustiques-tigres, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- La stagnation d'eau doit être limitée sur les toits terrasses ;
- Les noues doivent présenter une pente minimale de 0,5% ;
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de grilles anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum.

UC.8.4 – Électricité et télécommunications

Sur le domaine public et privé, le réseau doit être réalisé en souterrain.

UC.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un **secteur Ae** dans lequel sont autorisées les installations liées au captage de l'énergie solaire pour les chauffages des installations et constructions agricoles, ainsi que la production électrique.

La zone A est concernée en totalité ou pour partie par :

- Le risque inondation, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de règles spécifiques édictées :
 - o Dans le Plan de Prévention des Risques (PPRi) du Gardon d'Alès (cf annexe 5.1.3. du PLU).
 - o Au « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial indifférencié.
 - o A l'article A. 1.1 pour les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges.
- Le risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.6) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- Le risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement écrit.
- Le risque de retrait et gonflement des argiles, repéré au règlement graphique (plans de zonage 4.2.5) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre III « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles ».
- Le risque sismique de niveau 2 (aléa faible) qui concerne l'ensemble de la commune, et qui fait l'objet à ce titre de dispositions constructives spécifiques (cf. annexe n°5.3.7 du PLU).
- Le périmètre de protection explosif, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) d'EPC France, implantée sur la commune de Bagard (zone b) (cf annexe 5.1.4 du PLU).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**A.1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

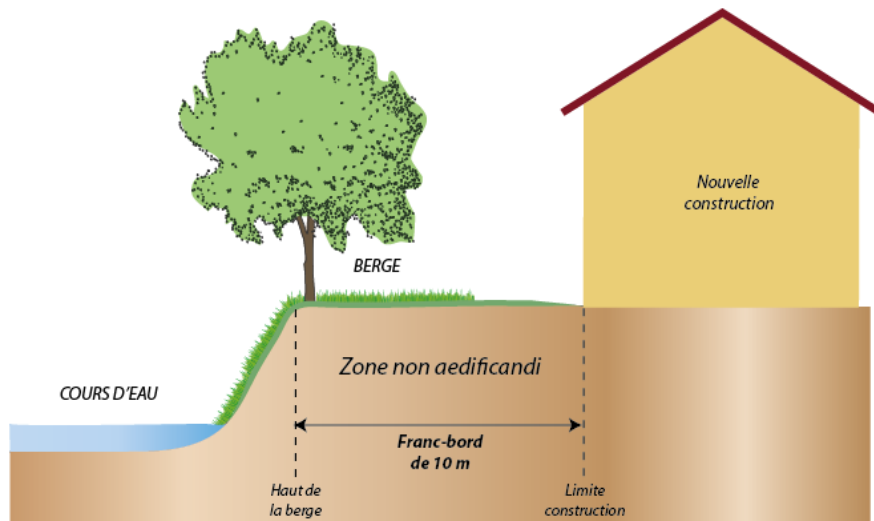
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article A.1.2 suivant ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions destinées au bureau ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (dont yourtes, bulles, etc...) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.) ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article A.1.2. ;

Rappel: Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : à toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1), est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans le périmètre de protection explosif du PPRT repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRT, joint en annexe du PLU, est strictement interdite. Toute construction nouvelle y est proscrite.

A.1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. L'implantation des nouveaux élevages devra respecter une distance par rapport aux habitations existantes au moins égale à 200 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension mesurée des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale de 180 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire et doit être réalisée en une seule fois.
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes maximum et de 30 m² d'emprise au sol au total, à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation.
- L'extension mesurée des habitations existantes et leurs annexes pourront être admises à condition que la surface du plancher aménagé soit calée :
 - o A la cote TN+80 cm dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié ;
 - o à la cote TN+40 cm dans les autres secteurs.
- Les piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le secteur Ae sont autorisées les installations de capteurs solaires sur toit permettant le chauffage des cultures sous serre et la production électrique.

Rappel: Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU: les règles à appliquer figurent dans le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt en annexe 5.3.1 du PLU, sauf dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Prise en compte du risque feu de forêt ».

Dans les secteurs concernés par un risque de « glissement de terrain », repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque de « retrait et gonflement des argiles », repérés au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le « Titre III : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles » du présent règlement.

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : les dispositions constructives à respecter sont définies en annexe n°5.3.7 du PLU.

ARTICLE A.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A.3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est non règlementée, excepté pour les annexes et piscines des habitations existantes dont l'emprise au sol maximale est fixée à :

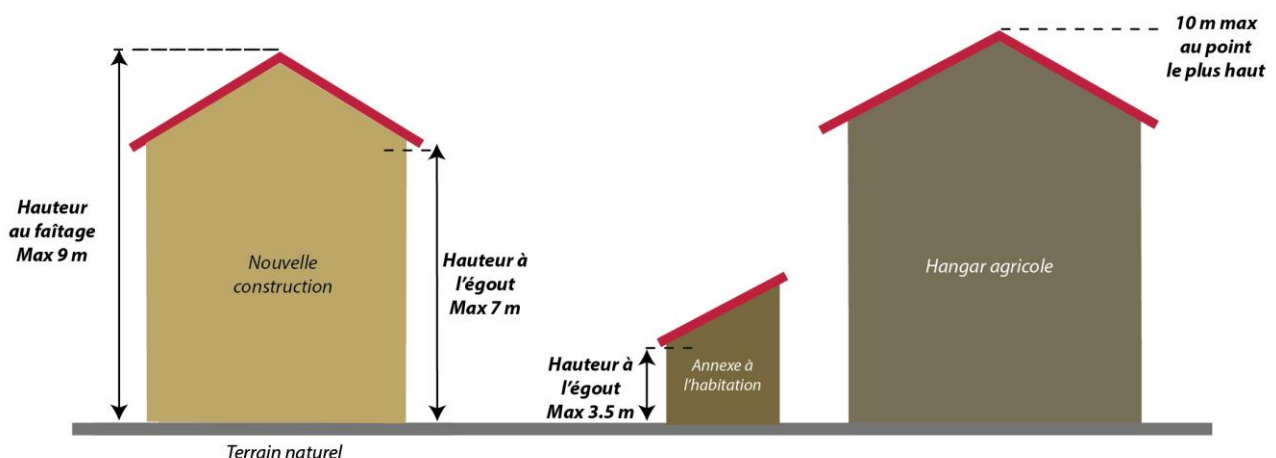
- 30 m² pour les annexes aux habitations existantes ;
- 40 m² pour les piscines des habitations existantes.

A.3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception des habitations) : 10 mètres au point le plus haut de la construction.
Une surélévation peut être accordée pour des raisons techniques liées aux contraintes d'exploitation.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.
- Pour les annexes aux habitations : 3,50 mètres à l'égout.
- Les extensions mesurées des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes...).



A.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul reportée au règlement graphique (plans de zonage) ou à défaut, à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD50 ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies.

A.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les annexes aux habitations peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

A.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf si les besoins de l'activité agricole le justifient (exemple : élevages), les constructions nouvelles sur une même exploitation ne peuvent s'implanter à une distance supérieure à 50 mètres de toute construction existante liée à l'exploitation.

ARTICLE A.4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le faîtage doit suivre au plus près le sens des courbes de niveau, sauf si ceux des constructions voisines ont une direction différente.

Sur les terrains en pente, l'implantation des constructions doit se faire par paliers successifs afin de limiter les terrassements trop importants et les annexes, dont les garages, doivent être implantés en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

La volumétrie des bâtiments devra être conforme à celle des bâtiments agricoles traditionnels.

A.4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

A.4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE A.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que :

- *En application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative.*
- *Le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées aux incendies, conformément à l'arrêté préfectoral n°2013008-007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (cf annexe 5.3.1 du PLU).*

La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Il est recommandé de limiter les plantes allergisantes, en particulier les cyprès.

ARTICLE A.6 – STATIONNEMENT

A.6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

A.6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès

Pour être constructible le terrain doit être désenclavé ou jouir d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

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

Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales (caniveau, grille, buse...).

2 – Voirie

La voirie doit permettre la libre circulation des véhicules de secours et de service.

ARTICLE A.8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ou en l'absence de celui-ci, alimentée par captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour rappel, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

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

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

A.8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement existant ou projeté.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'Assainissement non collectif sont :

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

A.8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Il est rappelé que les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés, qui jouxtent les routes départementales, sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

Limitation du développement du « moustique-tigre » :

Afin de limiter la prolifération des moustiques-tigres, les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de grilles anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum.

A.8.4 – Électricité et télécommunications

Sur le domaine public et privé, le réseau doit être réalisé en souterrain.

A.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger pour sa valeur paysagère.

Elle comprend trois secteurs spécifiques :

- **Un secteur Nl**, abritant des équipements sportifs et de loisirs. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- **Un secteur Nph**, réservé aux installations de captage et de traitement des énergies renouvelables.
- **Un secteur Nt**, correspondant au Mas d'Alzon à vocation touristique. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;

La zone N est concernée en totalité ou pour partie par :

- Le risque inondation, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de règles spécifiques édictées :
 - o Dans le Plan de Prévention des Risques (PPRI) du Gardon d'Alès (cf annexe 5.1.3 du PLU).
 - o Au « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial indifférencié.
 - o A l'article N. 1.1 pour les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges.
- Le risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.6) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- Le risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement écrit.
- Le risque de retrait et gonflement des argiles, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.5) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre III « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles ».
- Le risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible et moyen et aléa tassement de niveau faible), repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre IV « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier ».
- Le risque sismique de niveau 2 (aléa faible) qui concerne l'ensemble de la commune, et qui fait l'objet à ce titre de dispositions constructives spécifiques (cf. annexe n°5.3.7 du PLU).
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du PLU), avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- Le périmètre de protection explosif, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) d'EPC France, implantée sur la commune de Bagard (zone b) (cf annexe 5.1.4 du PLU).
- En secteur Nt uniquement : des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf pièce n°3 du PLU), avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- Des éléments de patrimoine bâti et/ou paysager, repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve), repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N.1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

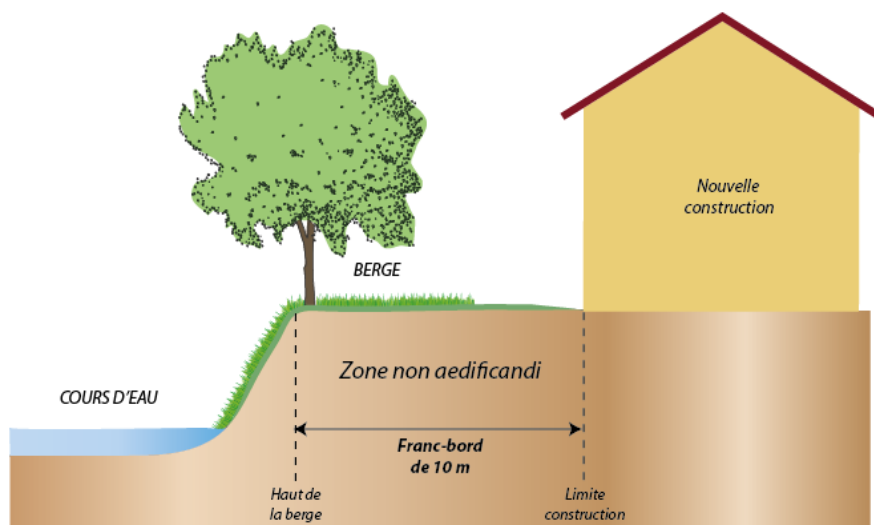
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ne respectant pas les conditions définies à l'article N.1.2 suivant ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ne respectant pas les conditions définies à l'article A.1.2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions destinées au bureau ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (dont yourtes, bulles, etc...) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.) ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article N.1.2. ;

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : à toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1), est strictement interdite, sauf dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible et moyen et aléa tassement de niveau faible), repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre IV : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans le périmètre de protection explosif du PPRT repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRT, joint en annexe du PLU, est strictement interdite. Toute construction nouvelle y est proscrite.

N.1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

En secteur N uniquement (zone N à l'exception des secteurs Nl, Nph et Nt) :

- Hors zone inondable du PPRI, l'extension mesurée des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale de 180 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire et être réalisée en une seule fois.
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes maximum et de 30 m² d'emprise au sol au total, à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation.
- L'extension mesurée des habitations existantes et leurs annexes pourront être admises à condition que la surface du plancher aménagé soit calée :
 - o A la cote TN+80 cm dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié;
 - o à la cote TN+40 cm dans les autres secteurs.
- Les piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

En secteur Nl uniquement :

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère général de la zone et notamment :

- Les constructions et installations destinées aux équipements sportifs, (vestiaires, locaux techniques...), dans la limite de 300 m² d'emprise au sol;
- Un seul logement de gardiennage, dans la limite de 90 m² de surface de plancher;
- Les aménagements légers de sports et de loisirs de plein air.

En secteur Nph uniquement :

Sont autorisées uniquement les constructions ou installations directement liées au captage et au traitement des énergies renouvelables.

En secteur Nt uniquement :

Sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans leur environnement :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'hébergement touristique, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. L'extension doit être réalisée en une seule fois.
- Une seule annexe aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol maximale et à condition de s'implanter dans un rayon de 40 mètres maximum autour des constructions existantes et de ne comporter aucun équipement produisant des flammes ou étincelles.

Rappel: Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU: les règles à appliquer figurent dans le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt en annexe 5.3.1 du PLU, sauf dans les secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les secteurs concernés par un risque de « glissement de terrain », repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque de « retrait et gonflement des argiles », repérés au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le « Titre III : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque minier repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre IV : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier » du présent règlement.

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible): les dispositions constructives à respecter sont définies en annexe n°5.3.7 du PLU.

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les OAP (cf. pièce n°3 du PLU).

Les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE N.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N.3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.3.1 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N (excepté dans les secteurs NI et Nt) :

L'emprise au sol est non règlementée, excepté pour les annexes et piscines des habitations existantes, dont l'emprise au sol maximale est fixée à :

- 30 m² pour les annexes,
- 40 m² pour les piscines.

Uniquement dans le secteur Nt :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 30 m² pour l'extension des constructions existantes ;
- 20 m² pour l'annexe (une seule annexe admise) ;
- 40 m² pour les piscines.

Uniquement dans le secteur NI :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 90 m² pour les constructions destinées à l'habitation (logement de gardiennage) ;
- 300 m² pour les constructions et installations destinées aux équipements sportifs.

N.3.2 – Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone N (excepté dans les secteurs NI et Nt) :

Les extensions admises ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Uniquement dans le secteur Nt :

La hauteur des nouvelles constructions admises dans le secteur est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

Les extensions admises ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Uniquement dans le secteur Nl :

La hauteur des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

Toutefois une surélévation est autorisée pour les constructions –hors logement- et installations nécessitées par des raisons techniques liées à l'exploitation et au fonctionnement de la construction ou de l'installation (ex : tribunes, gymnase...).

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes...).

N.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteurs N et Nt, les extensions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales (RD50 et RD217) ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies.

N.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les annexes aux habitations peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

N.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé, sauf en secteur Nl.

En secteur Nl :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N.4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N.4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Dans l'ensemble de la zone N :

Par leurs volumétries, les matériaux utilisés, les couleurs et les ouvertures, les extensions autorisées doivent être compatibles et en harmonie avec la construction existante.

Sur les terrains en pente l'implantation des constructions doit se faire par paliers successifs afin de limiter les terrassements trop importants. Les annexes, dont les garages, doivent être implantées en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

Dans les secteurs Nl et Nt, en sus des dispositions précédentes :

D'une manière générale, les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

La couleur des murs doit être en harmonie avec la couleur des pierres et des roches de l'environnement.

Les toits plats sont autorisés, uniquement dans le secteur Nl.

Les toitures pentues doivent être couvertes de tuiles rondes. A l'exception des toits plats, la pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%. Les toitures à une seule pente sont interdites.

N.4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. La liste de ces éléments figure en annexe 2 du règlement.

Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve) repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 3 du règlement, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique. Les ripisylves sont à conserver dans leur épaisseur et leur linéaire actuel et leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs ou pour des raisons sanitaires (maladie de l'arbre) de sécurité (travaux ou ouvrages de protection contre les inondations notamment) ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique.

Dans les cas précédents, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique ou à prévoir des solutions de remplacement ou de compensation en cas de destruction. Pour les arbres (alignements ou ensemble boisés), une plantation d'arbre sera réalisée en cas d'abattage, d'essence similaire à celle détruite et/ou d'essence locale associée. La végétation plus éparse ou non constituée d'arbres de hautes tiges devra conserver son aspect naturel et végétal.

N.4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE N.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N :

Il est rappelé que :

- *en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative.*
- *Le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées aux incendies, conformément à l'arrêté préfectoral n°2013008-007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (cf annexe 5.3.1. du PLU).*

Les boisements repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) comme des Espaces Boisés Classés (EBC) doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Il est recommandé de limiter les plantes allergisantes, en particulier les cyprès.

En secteur N1 :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE N.6 – STATIONNEMENT

N.6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé, sauf en secteurs N1 et Nt.

En secteurs N1 et Nt :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

N.6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès

Pour être constructible le terrain doit être désenclavé ou jouir d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales (caniveau, grille, buse...).

2 - Voirie

La voirie doit permettre la libre circulation des véhicules de secours et de service.

En secteur N1, la largeur des voies doit être au minimum 5,5 mètres.

ARTICLE N.8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ou en l'absence de celui-ci, alimentée par captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour rappel, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

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

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

N.8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement existant ou projeté.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'Assainissement non collectif sont :

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

N.8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Il est rappelé que les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés, qui jouxtent les routes départementales, sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

Limitation du « moustique-tigre » :

Afin de limiter la prolifération des moustiques-tigres, les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de grilles anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum.

N.8.4 – Électricité et télécommunications

Sur le domaine public et privé, le réseau doit être réalisé en souterrain.

N.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone composée majoritairement d'un habitat de faible densité et de plusieurs hameaux anciens (Tresmont, Cabriès, Blanas).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés mais dans lesquels, d'une part, l'assainissement non collectif est impossible en raison de l'inaptitude des sols, et d'autre part l'extension du réseau collectif d'assainissement collectif n'est pas prévu. Par conséquent, toute construction nouvelle y est interdite.

La zone Nh est concernée en totalité ou pour partie par :

- Le risque inondation, repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de règles spécifiques édictées :
 - o Dans le Plan de Prévention des Risques (PPRI) du Gardon d'Alès (cf annexe 5.1.3. du PLU).
 - o Au « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial indifférencié.
 - o A l'article Nh. 1.1 pour les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges.
- Le risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.6) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- Le risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement écrit.
- Le risque de retrait et gonflement des argiles, repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.5) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre III « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles ».
- Le risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible et moyen), repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre IV « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier ».
- Le risque sismique de niveau 2 (aléa faible) qui concerne l'ensemble de la commune, et qui fait l'objet à ce titre de dispositions constructives spécifiques (cf. annexe n°5.3.7 du PLU).
- Des éléments de patrimoine bâti et/ou paysager, repérés au règlement graphique (plans de zonage) et listés en annexe 2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE Nh.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**Nh.1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

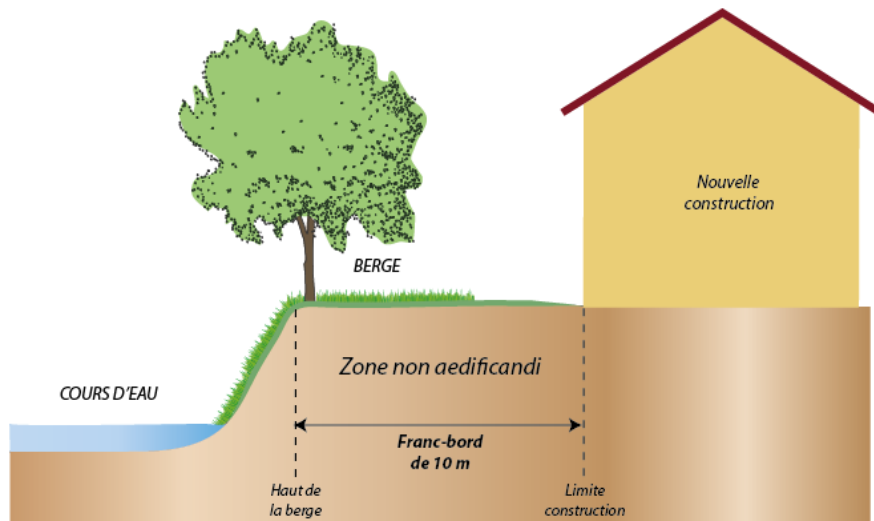
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions destinées au bureau ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (dont yourtes, bulles, etc...) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.) ;
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article Nh.1.2. ;

Rappel: Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : à toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Porter à connaissance du risque feu de forêt annexé au PLU (voir annexe 5.3.1), est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible et moyen), repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre IV : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier » du présent règlement, est strictement interdite.

Nh.1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Hors zone inondable du PPRI, l'extension mesurée des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale de 180 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire et doit être réalisée en une seule fois.
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes maximum et de 30 m² d'emprise au sol au total, à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation.

- L'extension mesurée des habitations existantes et leurs annexes pourront être admises à condition que la surface du plancher aménagé soit calée :
 - o A la cote TN+80 cm dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié ;
 - o à la cote TN+40 cm dans les autres secteurs.
- Les piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Dans les zones inondables du PPRI, sont autorisés les travaux qui sont de nature à réduire la vulnérabilité de la construction dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaires une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Rappel: Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre I : Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque feu de forêt, repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le Porter à connaissance du risque feu de forêt en annexe 5.3.1 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de glissement de terrain » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque de retrait et gonflement des argiles, repérés au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer figurent dans le « Titre III : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque retrait et gonflement des argiles » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque minier (aléa effondrement localisé de niveau faible et moyen), repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre IV : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque minier » du présent règlement, est strictement interdite.

Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : les dispositions constructives à respecter sont définies en annexe n°5.3.7 du PLU.

ARTICLE N h.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N h.3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nh.3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à :

- 30 m² pour les annexes aux habitations existantes ;
- 40 m² pour les piscines des habitations existantes.

Nh.3.2 – Hauteur des constructions

Les extensions mesurées des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Nh.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la route départementale RD50C ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies.

Nh.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les annexes aux habitations peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres.

Nh.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N h.4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nh.4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

1/ Topographie :

Les extensions des constructions existantes et les annexes devront respecter la topographie du terrain.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que dans la mesure où le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Sur les terrains en pente l'implantation des constructions doit se faire par paliers successifs afin de limiter les terrassements trop importants. Les annexes, dont les garages, doivent être implantées en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

2/ Façades :

Matériaux et revêtements

Les façades doivent être en pierre, en habillage pierre, en bois ou crépies de manière talochée ou brossée.

Couleur

La couleur des façades doit rester en harmonie avec les couleurs des constructions voisines et rester dans les tons de pierres et roches de l'environnement naturel.

3/ Toitures :

Matériaux

A l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif, les toitures pentues doivent être recouvertes de tuiles.

Pente :

Sauf dans le cas de toits plats, la pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%. Les toitures à une seule pente peuvent être admises pour les annexes ou lorsque la partie la plus haute de la pente est accolée à une construction existante.

Le faitage doit suivre au plus près le sens des courbes de niveau, sauf si ceux des constructions voisines ont une direction différente.

4/ Clôtures

- Le long des voies publiques ou privées :

Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut, éventuellement rehaussé d'un grillage. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres de hauteur totale.

- En limite séparative :

Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur. Lorsque le terrain naturel ne présente pas une pente régulière et que le dénivelé, au niveau de la limite séparative, est supérieur à 2 mètres, les clôtures édifiées sur le fond dominant seront réalisées comme les clôtures en façade de rue.

- Les enduits des façades et des clôtures doivent être effectués dans un délai maximum de 12 mois après achèvement des travaux. Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces.

Pour les portails servant à l'accès des parcelles, des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

En zone inondable, les clôtures sont autorisées parallèlement au sens d'écoulement naturel des eaux. Elles devront être constituées d'une grille ou d'un grillage à large maille ou d'un mur bahut de 0,20 m maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille. Elles pourront être doublées d'une haie-vive.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) : la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

Nh.4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. La liste de ces éléments figure en annexe 2 du règlement.

Nh.4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE NH.5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que :

- en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative.
- Le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées aux incendies, conformément à l'arrêté préfectoral n°2013008-007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (cf annexe 5.3.1. du PLU).

La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

ARTICLE NH.6 – STATIONNEMENT

Nh.6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé.

Nh.6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NH.7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès

Pour être constructible le terrain doit être désenclavé ou jouir d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales (caniveau, grille, buse...).

2 - Voirie

La voirie doit permettre la libre circulation des véhicules de secours et de service.

ARTICLE N h.8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Nh.8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ou en l'absence de celui-ci, alimentée par captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour rappel, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions, notamment :

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

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

Nh.8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement existant ou projeté.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'Assainissement non collectif sont :

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

Nh.8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

Il est rappelé que les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés, qui jouxtent les routes départementales, sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

Limitation du « moustique-tigre » :

Afin de limiter la prolifération des moustiques-tigres, les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de grilles anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum.

Nh.8.4 – Électricité et télécommunications

Sur le domaine public et privé, le réseau doit être réalisé en souterrain.

Nh.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

ANNEXE 1 - LEXIQUE

Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de haute tige :

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Artisanat :

Voir « Destinations »

Balisage permanent :

En cas d'inondation, les bassins et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau due aux matières en suspension (argiles, limons). L'objectif de la mesure est d'installer un dispositif de balisage permettant de repérer l'emprise des piscines et des bassins. Des balises de couleur vive et verticales facilitant leur repérage délimitent le périmètre des piscines et des bassins. Les balises devraient être fixées à demeure. La hauteur conseillée pour les balises est de 1,60 m puisqu'elles restent visibles pour des hauteurs d'eau conséquentes.

Bassin de rétention des eaux pluviales :

Zone de stockage des eaux pluviales, préférentiellement à ciel ouvert destinée à provisoirement stocker de l'eau de pluie et réduire le ruissellement pluvial pour éviter des inondations en aval du bassin versant ; cette eau peut être peu à peu infiltrée vers la nappe ou lentement libérée par un débit de fuite de 7 litres /seconde / hectare imperméabilisé.

Le bassin de rétention collecte l'ensemble des surfaces nouvellement imperméabilisées et il est dimensionné à minima pour un volume équivalent à 100 litres par mètre carré étanché.

Les bassins de rétention peuvent prendre des formes multiples et avoir des usages complémentaires de type bassin paysagé, bassin végétalisé, noues, terrain de jeu, jardin potager, aire de stationnement... dès le moment où l'ouvrage fait office d'une rétention utile respectant les prescriptions techniques édictées et dans le respect des réglementations d'usages en vigueur.

L'objectif est d'assurer une bonne intégration paysagère et sociale des ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-41 et R.111-34 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considérée comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

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

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

À noter :

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

Clôtures :

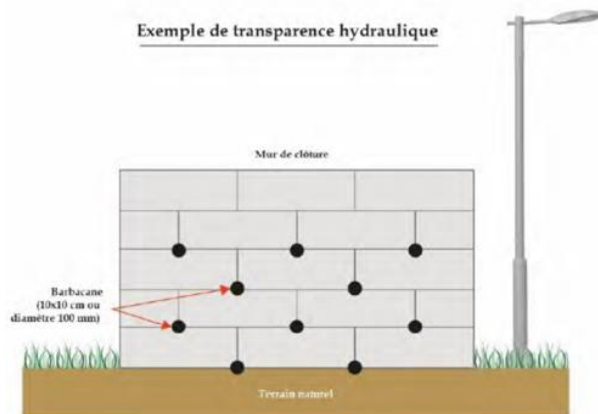
Elles sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du 27/05/2009. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Clôture transparente en zones d'aléas inondation (PPRI) et/ ou ruissellement pluvial (ex : EXZECO) :

Clôture constituée a maxima d'un muret de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm et surmonté d'un grillage, d'une grille ou de haies-vives.

Clôture transparente hors zones d'aléas inondation / ruissellement :

Clôture assurant la libre circulation des eaux par temps de pluie par la mise en place de barbacanes adaptées. Les barbacanes seront à minima d'un diamètre 100 mm ou de 10 cm x 10 cm situées à 2 mètres au maximum les unes des autres et positionnées en quinconce afin d'assurer la libre circulation des eaux et ne pas modifier les servitudes naturelles d'écoulement dans le respect de l'article 640 du code civil.

**Contigu :**

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

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction et établissement à caractère stratégique :

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

Construction et établissement à caractère vulnérable :

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc.

Construction existante :

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

Cours d'eau :

Par défaut, les cours d'eau sont identifiés par référence à la cartographie IGN

Débit de fuite :

Vidange du bassin de rétention par infiltration naturelle ou vers un exutoire hydraulique à raison de 7 litres seconde par hectare imperméabilisé

Destinations : La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.

Voir arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Exploitation agricole et forestière

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

Habitation :

- **Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement :** constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

- **Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (boulangerie, charcuterie, cordonnerie, salon de coiffure...)
- **Restauration :** constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hôtels :** constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
- **Autres hébergements touristiques :** constructions (autres que les hôtels) destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
- **Cinéma :** toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public (pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles :** constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs :** équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics », notamment des lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- **Industrie :** Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...)
- **Entrepôt :** constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau :** constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition: constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.

Document graphique du règlement :

Les mentions faites au document graphique du règlement correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme. Il s'agit des plans de zonage du PLU.

Emprise au sol (des constructions) :

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

Emprise publique :

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

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

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

Façade :

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

Fossé recensé :

Fossé apparaissant sur le cadastre (mitoyen ou non mitoyen) et/ou apparaissant dans la carte de zonage pluvial identifiant les fossés pluviaux existants. Les fossés non recensés mais dont l'existence est signalée par le pétitionnaire à l'occasion de sa demande de permis ou de sa déclaration préalable seront considérés comme des fossés recensés.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Industrie

Voir « destinations ».

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

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

Limites séparatives du terrain :

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

Niveau :

Voir « Etage »

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements soumis à permis d'aménager,
- les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

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

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

Piscine :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PPRi :

Plan de Prévention des Risques Inondation (annexé au PLU).

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

Îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Remblaiement :

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité (matériaux rapportés de l'extérieur utilisés pour la rehausse de la parcelle et des altimétries du terrain).

Restauration ou Rénovation :

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

Recul :

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

Retrait :

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Secteur :

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

Services :

Voir « destinations ».

Surface imperméabilisée (ou imperméabilisation nouvelle) :

Surface naturelle modifiée par la création de bâtiments, terrasses, piscines, abris de jardin, annexes, parkings, voies d'accès... Il est précisé que la modification du sol naturel pour créer des voies d'accès et des aires de stationnement réalisées en pavés autobloquants ou en matériaux compactés de type tout venant, graves non traitées, evergreen, stabilisé ainsi que tout matériau comportant des éléments fins, sont considérées comme imperméables.

Surface de plancher²

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrain naturel :

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

Travaux d'exhaussement :

Travaux consistant à rehausser l'altitude du terrain naturel par la mise en place de remblais.

Toiture terrasse :

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

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

Voie:

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit être ouverte à la circulation publique. Les voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin...).

Voie ou emprise publique :

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

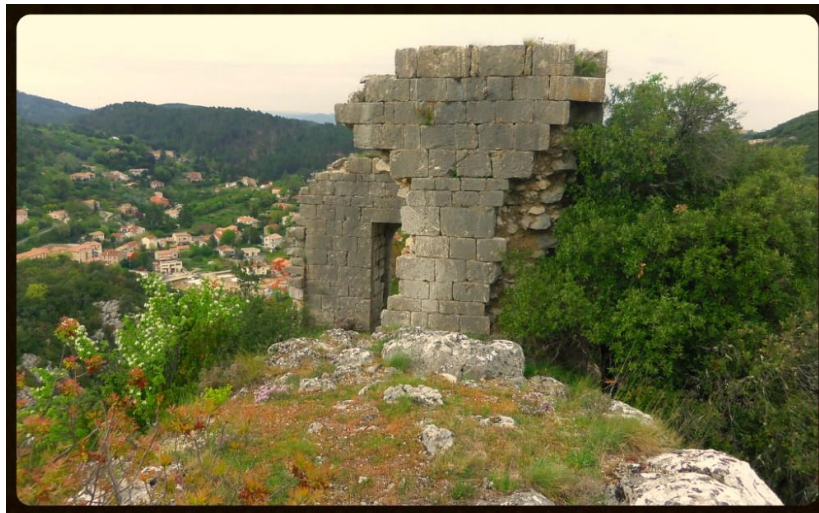
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 - ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU référence plusieurs éléments de patrimoine bâti et paysager, en vue de garantir leur préservation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

N°	Désignation	Références cadastrales
1	Ruines du Castellans de Soucanton	C 81



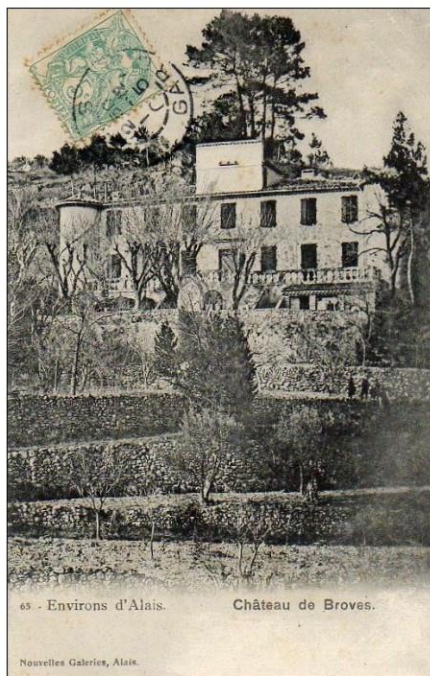
Flickr.com

N°	Désignation	Références cadastrales
2	<p>Château de Sauvages et son arboretum</p> <p><i>(XVIIIe siècle)</i> <i>Le château de Sauvages était une très belle demeure qui appartenait au Marquis de Tussan.</i> <i>Par mariage, le château et les terres passèrent à la famille Boissier. L'Abbé Boissier de Sauvages, philosophe, géologue, minéralogiste, et botaniste, vécut cinq ans au château et créa un arboretum.</i> <i>En 1912, le domaine fut vendu aux mines de Rochebelle. A l'abandon, il fut dynamité 50 ans plus tard. Le bâtiment qui subsiste aujourd'hui n'est autre que les dépendances et la ferme.</i> <i>L'arboretum comporte des essences naturelles et introduites, peu ordinaires dans la région : Chêne liège, Eucalyptus, Cèdre du Liban, Sapin de normann, essence de montagne peu courante à ces altitudes, Genevrier de Virginie... Il abrite notamment une espèce peu commune et partiellement protégée en France : Paeonia peregrina.</i> <i>Ce milieu abrite également une espèce menacée : le Héron Bihoreau – l'Aigrette garzette.</i></p>	A 452-456, 1574, 1575



Saintjeandupin.fr

N°	Désignation	Références cadastrales
3	Château de Broves	A 423, 2633



Lulu3491

www.delcampe.net

N°	Désignation	Références cadastrales
4	Eglise	AB 166



N°	Désignation	Références cadastrales
5	Eglisette <i>Eglisette enserrée entre deux habitations</i>	A 436



Geocaching.com

N°	Désignation	Références cadastrales
6	Ancien temple	AB 110



N°	Désignation	Références cadastrales
7	Ancienne école	AB 309



N°	Désignation	Références cadastrales
8	Hameau de Tresmont	B 168-170, 174-176, 178-187, 1138, 1173



N°	Désignation	Références cadastrales
9	Hameau de Cabriès	B 214-217



N°	Désignation	Références cadastrales
10	Hameau d'Auzas	A 670-676



N°	Désignation	Références cadastrales
11	Faïsses d'Auzas <i>Espace agricole traditionnel de parcelles en étage bordées de murets en pierres sèches</i>	A 695-696, 1117, 1128-1129, 1336, 1745-1746, 2483





N°	Désignation	Références cadastrales
12	Hameau le Provençal et son écrin végétalisé	AB 46, 51, 55-60, 61, 64-66, 213-215, 259-260, 277-278, 289, 292, 299-301, 303-304, 324, 355-356 A140, 142, 143, 149, 1466, 2264, 2265



Payscevennes.fr

N°	Désignation	Références cadastrales
13	Hameau de Cazevieille	A 779-780, 795, 798-802, 805-807, 811-812, 1345, 2266-2267, 2393



N°	Désignation	Références cadastrales
14	Hameau de la Barrière	A 853, 862-863, 865-867, 870-875, 1219, 1339, 1388-1391



N°	Désignation	Références cadastrales
15	Hameau du Dabias	B 641, 643-645, 802-805, 1058, 1064



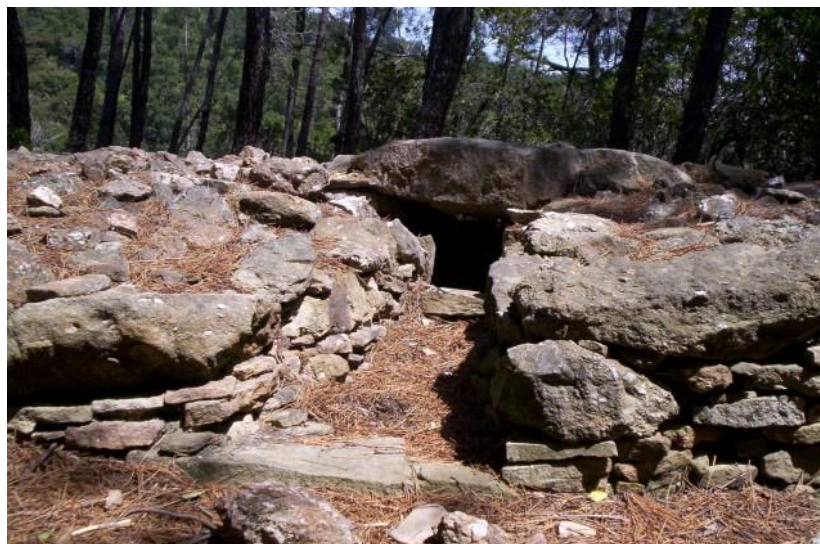
N°	Désignation	Références cadastrales
16	Hameau des Plos	C 279-280, 283-285, 288-292



N°	Désignation	Références cadastrales
17	Hameau de Blanas	C 529-534, 579



N°	Désignation	Références cadastrales
18	Dolmens de Sognes (-2 500 av J-C)	A 988 et A 991



Megalithic.co.uk

N°	Désignation	Références cadastrales
19	Mas d'Alzon	A 968, 1485, 1766-1771



Tripadvisor.fr

N°	Désignation	Références cadastrales
20	La Fabrique <i>Patrimoine industriel</i>	A 2164-2165



N°	Désignation	Références cadastrales
21	Moulin de La Fabrique	A 961



N°	Désignation	Références cadastrales
22	Sentier de Grande Randonnée (GR)	A 450, 488, 493-496, 501, 504, 1071, 1074, 1075, 1079, 1083, 1248, 1353, 1573, 2248, 2570,

ANNEXE 3 – SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D’ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L’ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L’URBANISME

Le PLU repère des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique repérés dans le PLU de Saint-Jean-du-Pin correspondent au cours d'eau de l'Alzon et sa ripisylve qui jouent un rôle important en termes de Trame Verte et Bleue.

