

Révision du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

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...





SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE... 5	
DANS LES ZONES UA ET UC DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL POTENTIEL, TELLE QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)..... 6	6
DANS LES ZONES A, N ET NH DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL POTENTIEL, TELLE QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE) 9	9
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13	
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 15	15
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC 27	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 38	
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A..... 40	40
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 48	
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 50	50
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH 61	61
ANNEXE 1 - LEXIQUE..... 70	
ANNEXE 2 - ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME..... 78	
ANNEXE 3 – SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 90	

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE

DANS LES ZONES UA ET UC DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL POTENTIEL, 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) 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 AUTORISES, 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

h) 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.

i) **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

j) 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.

k) 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.

l) 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.

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

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

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

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

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80cm ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80cm.

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

- r) 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 POTENTIEL, 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,
- 1e) 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 s), **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

- h) 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

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

- l) 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.

- m) La **création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- n) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.
- o) Les **opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- p) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- q) 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.
- r) 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 AMEXA 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.

TITRE II - 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 **un secteur UAa** correspondant au hameau de Plos, dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé.

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 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 potentiel » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial potentiel.
- 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**

Sont interdites toutes constructions incompatibles avec le caractère urbain dominant de la zone et notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UA 1.2.
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 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 édictées 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 potentiel 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 potentiel » 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 par ailleurs autorisés, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone :

- 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 potentiel ;
 - 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 ;
- 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.

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 potentiel 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 potentiel » du présent règlement.

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

Les opérations de cinq logements ou plus devront comporter au moins 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État 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 UA.3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

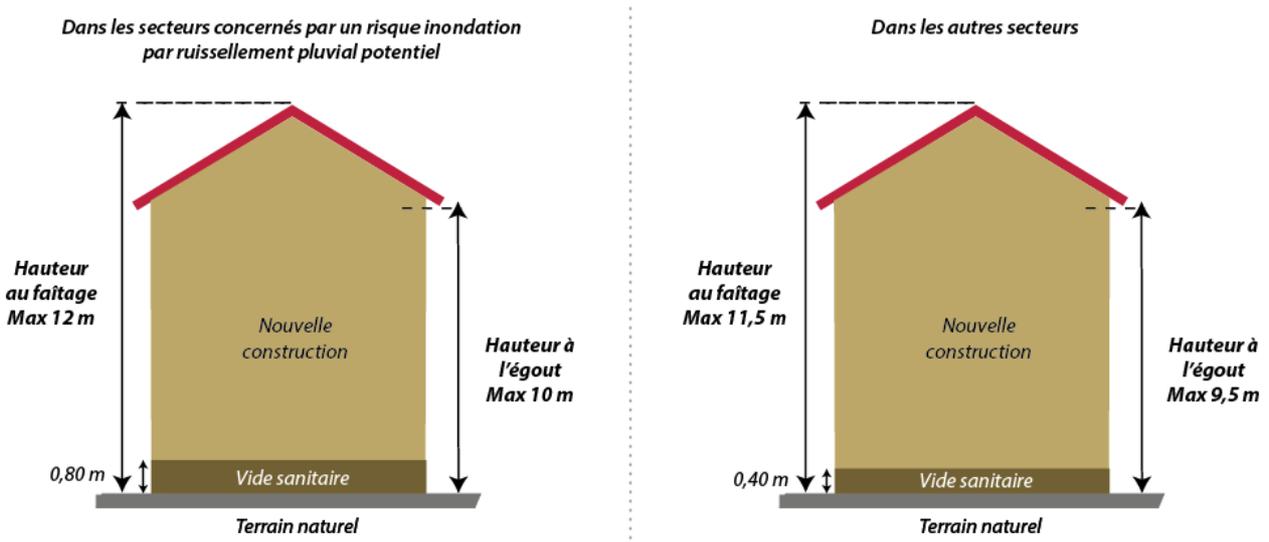
UA.3.1 – Emprise au sol

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 potentiel : 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 bâtiments 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

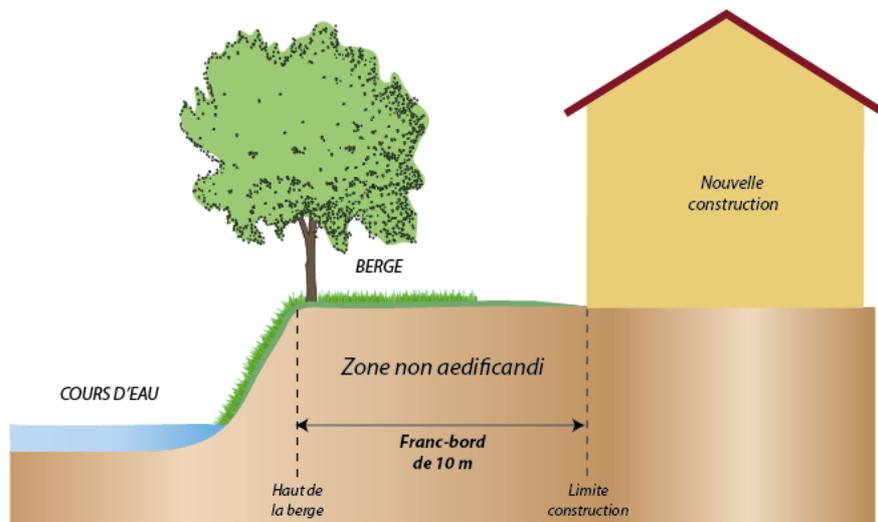
Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de la RD 50 ;
- soit à une distance minimale de 4 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.

Risque érosion des berges :

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.



UA.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 3,5 mètres.
- Soit en limite séparative pour les constructions implantées sur les terrains limitrophes de la RD 50 en agglomération.

Risque érosion des berges :

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.

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

Non réglementé.

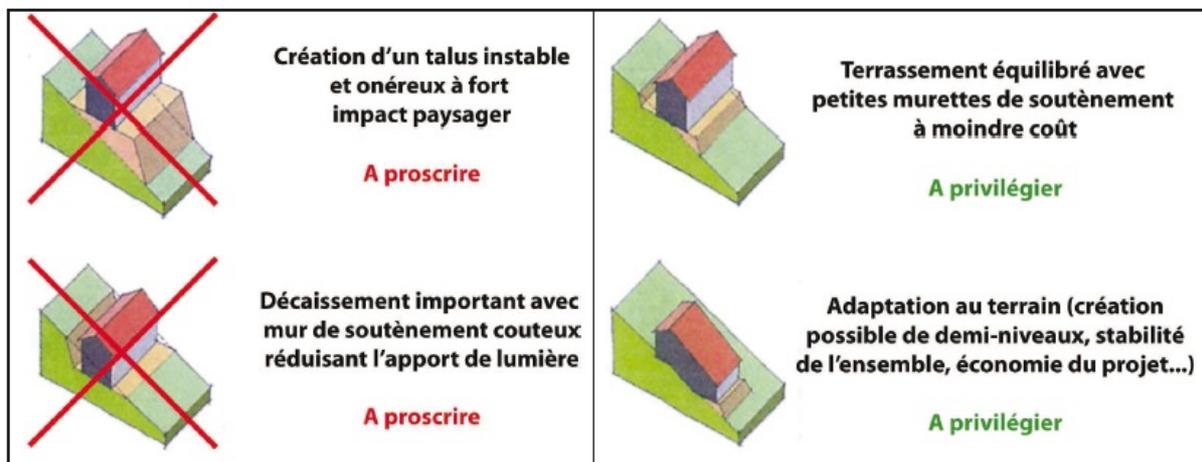
ARTICLE UA.4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

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 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. Les annexes, dont les garages, doivent être implantées en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

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. En zone inondable, la clôture doit être constituée d'une semelle et d'un grillage à larges mailles, sans pouvoir 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.

Dans tous les cas, les canisses ou autres parements légers sont interdits.

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 et devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut d'aucune sorte.

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, 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.

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 intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

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 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. 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.

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. 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.

UA.6.2 – Stationnement des vélos

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

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.

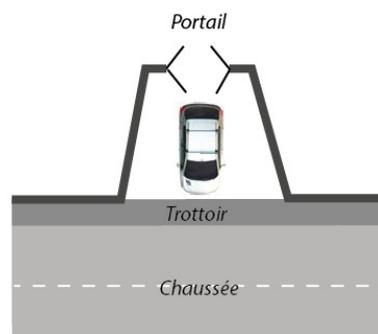
Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales (caniveau, grille, buse...).

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 mètres 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 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

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble ou individuelle dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare.

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

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 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 potentiel » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial potentiel.
- L'aléa feu de forêt de niveau très élevé, repéré au règlement graphique (plans de zonage).
- L'aléa effondrement localisé de niveau faible (uniquement en secteur UCa), repéré au règlement graphique (plans de zonage).
- 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**

Sont interdites toutes constructions incompatibles avec le caractère urbain dominant de la zone et notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UC 1.2.
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 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 édictées 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 potentiel 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 potentiel » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par l'aléa feux de forêt très élevé repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute nouvelle construction est interdite, ainsi que tous travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque.

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

Sont par ailleurs autorisés, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone :

- 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 potentiel ;
 - 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 ;
- 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.

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 potentiel 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 potentiel » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un aléa effondrement localisé, des règles spécifiques sont applicables :

- **Les nouvelles constructions sont soumises à des prescriptions constructives,** telles que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012 (voir 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.**

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 locatifs financés par un prêt aidé de l'État. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État 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

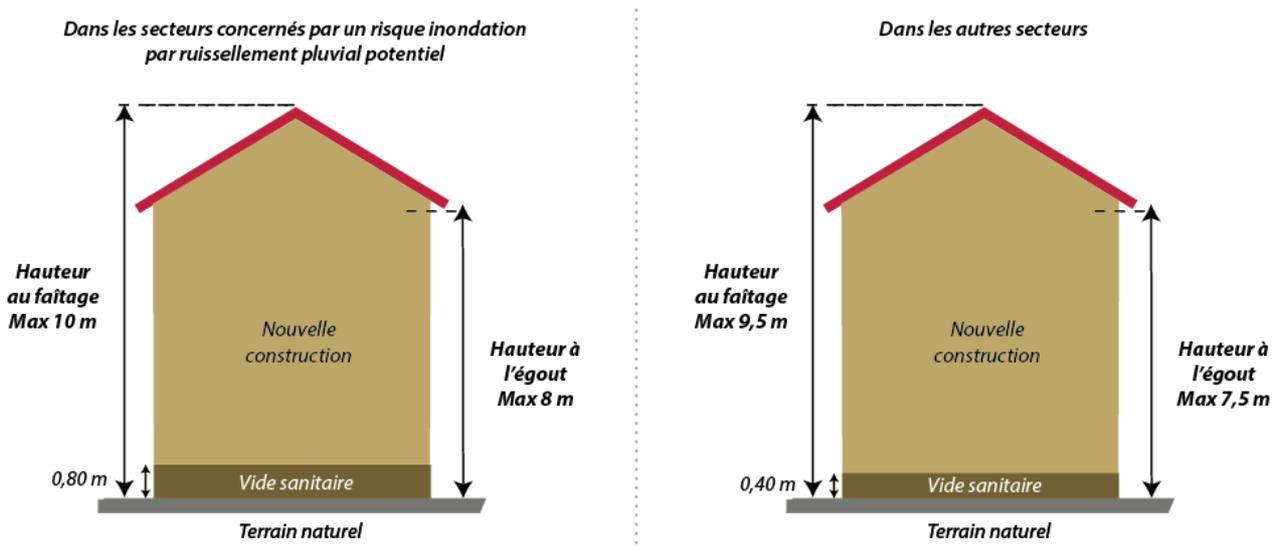
ARTICLE UC.3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**UC.3.1 – Emprise au sol**

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 potentiel : 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 bâtiments 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 équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

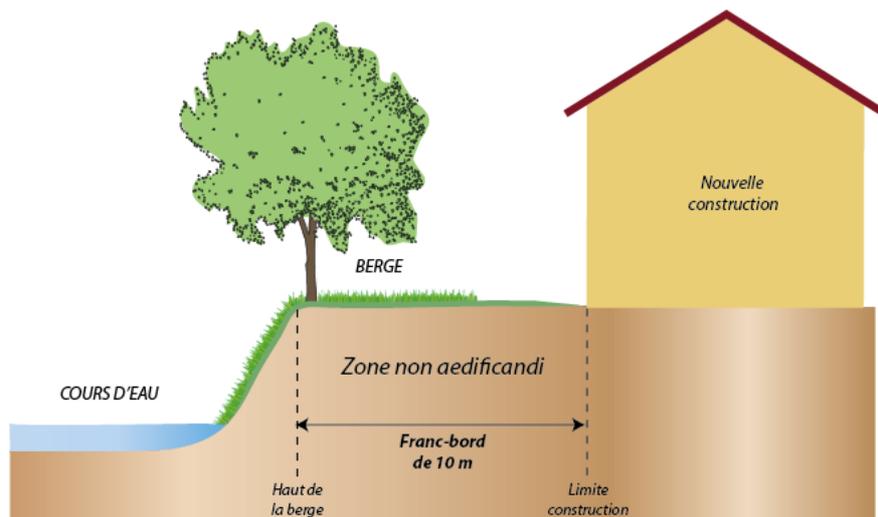
Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- 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 4 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.

Risque érosion des berges :

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.



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 3,5 mètres.
- Soit en limite séparative pour les constructions implantées sur les terrains limitrophes de la RD50 en agglomération.

Risque érosion des berges :

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.

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

Non réglementé.

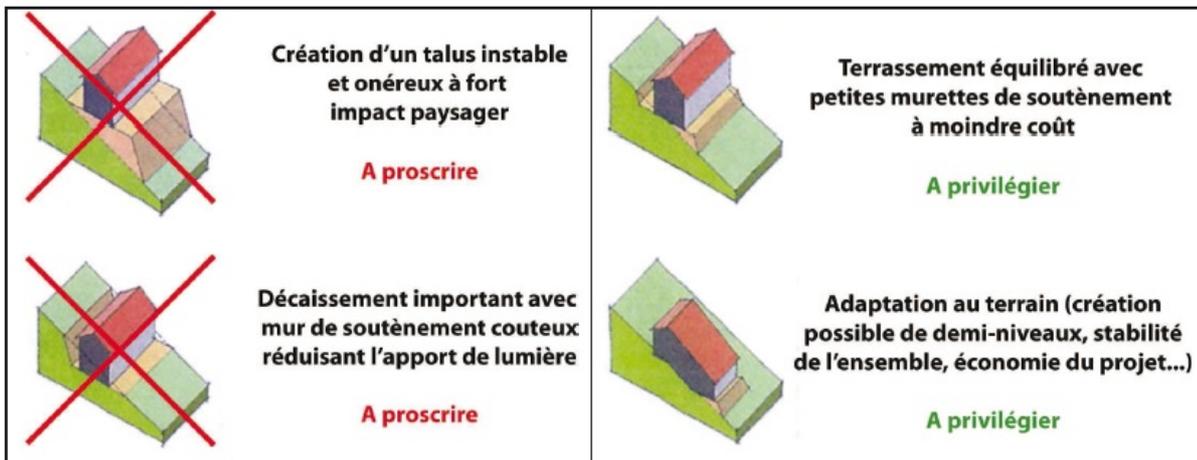
ARTICLE UC.4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

1/ 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.

2/ 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 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. Les annexes, dont les garages, doivent être implantées en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

3/ 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. En zone inondable, la clôture doit être constituée d'une semelle et d'un grillage à larges mailles, sans pouvoir 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.

Dans tous les cas, les canisses ou autres parements légers sont interdits.

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 et devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut d'aucune sorte.

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, 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.

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 intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions.

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.

ARTICLE UC.6 – STATIONNEMENT

En zone A et N, 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. 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.

UC.6.2 – Stationnement des vélos

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

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.

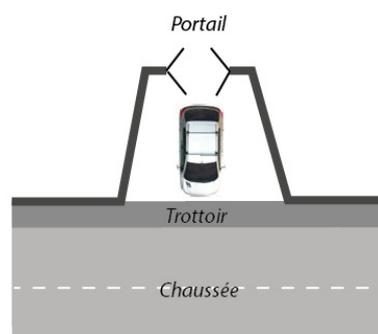
Toute création d'accès doit s'accompagner de l'aménagement d'un système permettant de canaliser les eaux pluviales (caniveau, grille, buse...).

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 suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif ;

- *l'arrêt 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 ;*
- *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

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble ou individuelle dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare.

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

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 III - 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 seules 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 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 potentiel » du présent règlement, en ce qui concerne le risque ruissellement pluvial potentiel.
- 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).