

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**

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- 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 ;
- 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.

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 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 30 m² d'emprise au sol maximale, de deux annexes maximum et 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 potentiel ;
 - 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.

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 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.

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 limitée à :

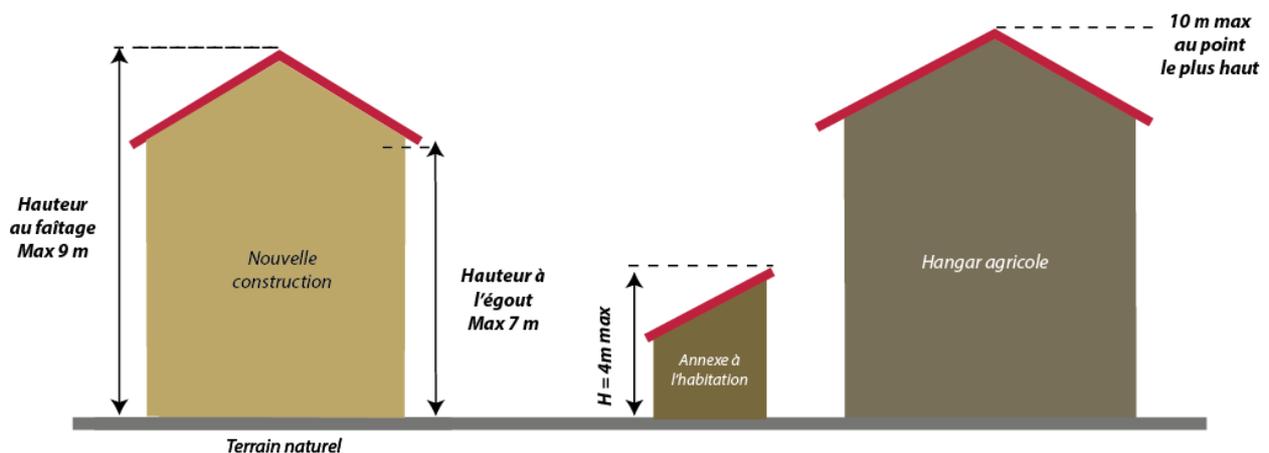
- 30 m² pour les annexes aux habitations existantes ;
- 40 m² pour les piscines des habitations existantes.

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 : 4 mètres au faîtage.
- 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...).



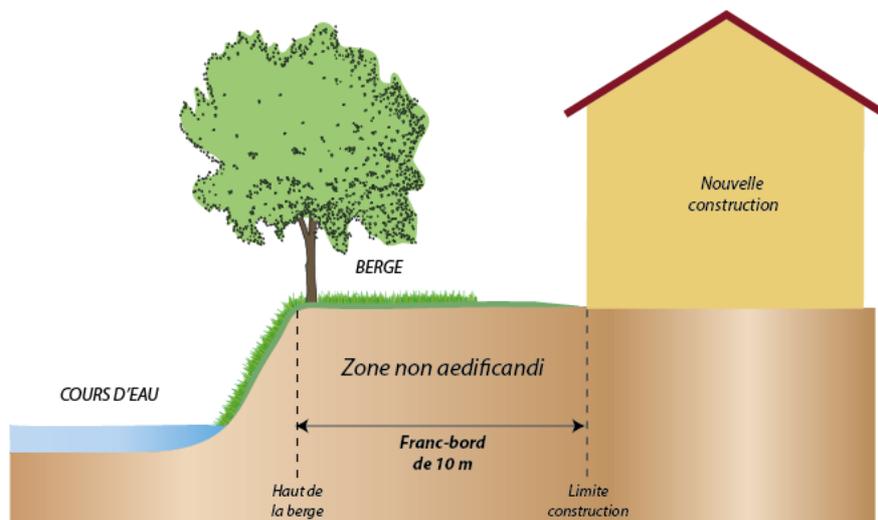
A.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

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.



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.

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.

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

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 faitage 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.

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 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 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.

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.

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.

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

Non réglementé.

A.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - 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 NI**, abritant des équipements sportifs et de loisirs.
- **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.

La zone N 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.
- En secteur N et Nph uniquement : l'aléa feu de forêt de niveau très élevé, repéré au règlement graphique (plans de zonage).
- En secteur N uniquement : l'aléa effondrement localisé de niveau faible et moyen, repéré au règlement graphique (plans de zonage).
- En secteur N uniquement : l'aléa tassement de niveau faible, repéré au règlement graphique (plans de zonage).
- 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.

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****Dans l'ensemble de la zone N (secteurs N, NI, Nph, Nt) :**

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions et installations 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 ;
- 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.

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 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.

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.

Dans les secteurs soumis à un aléa tassement ou effondrement localisé, sont interdites toutes les nouvelles constructions.

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.

En secteur N uniquement (zone N à l'exception des secteurs NI, 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 30 m² d'emprise au sol maximale, de deux annexes maximum et 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 potentiel ;
 - 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 NI 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, tribunes, locaux techniques...), dans la limite de 300 m² d'emprise au sol (hors emprise des tribunes) ;
- 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 20% et 100 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. L'extension doit être réalisée en une seule fois.
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale, de deux annexes maximum et à condition de s'implanter dans un rayon de 40 mètres maximum autour des constructions existantes.

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 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 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**

L'emprise au sol est limitée à :

- 30 m² pour les annexes aux habitations existantes ;
- 40 m² pour les piscines des habitations existantes ;
- 300 m² pour les constructions et installations destinées aux équipements sportifs, en secteur NI uniquement.

N.3.2 – Hauteur des constructions

En secteurs N et Nt :

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

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 4 mètres au faîtage.

En secteur NI :

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

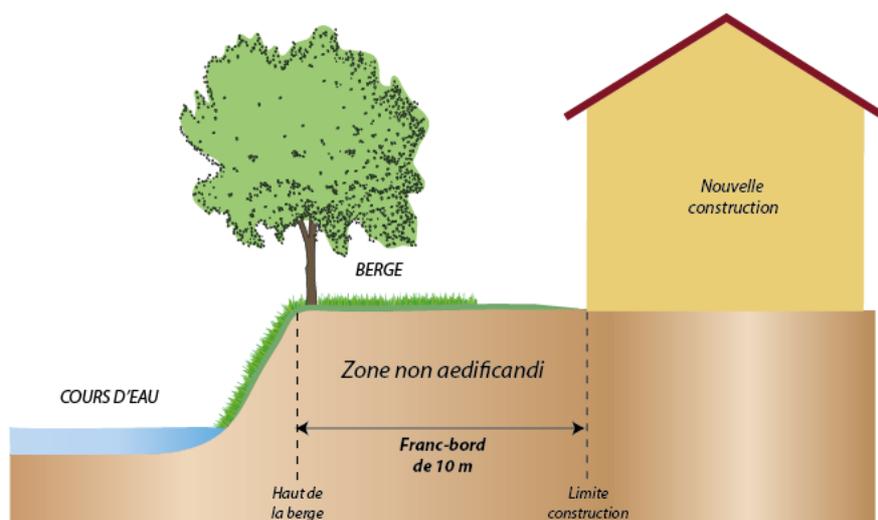
En secteurs N et Nt, les extensions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales (RD50 et RD217) ;
- de 8 m de l'axe des autres voies.

En secteur NI, toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise des voies publiques.

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.



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.

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.

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

Non réglementé sauf en secteur NI.

En secteur NI :

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 (à l'exception du secteur NI) :

Par sa volumétrie, les matériaux utilisés, les couleurs et les ouvertures, les extensions doivent être compatibles et en harmonie avec la construction existante.

En secteur NI :

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.

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, 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.

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 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 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 Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au règlement graphique (plans de zonage), sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, la coupe ou l'abattage d'arbres sont subordonnés à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

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

En secteur NI :

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 NI et Nt.

En secteurs NI 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.

2 - Voirie

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

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

ARTICLE N.8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.8.1 – Eau potable

Dans l'ensemble de la zone N (à l'exception du secteur NI) :

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.

En secteurs NI et Nt :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

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.

En secteur NI :

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 par m² imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare.

N.8.4 – Électricité et télécommunications

Non réglementé, sauf en secteur NI.

En secteur NI :

Les raccordements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain sur les domaines publics et privés.

N.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

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 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 et moyen, repéré au règlement graphique (plans de zonage).
- 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**

Sont interdits :

- 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 ;
- 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.

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.

Dans les secteurs soumis à un aléa effondrement localisé, sont interdites toutes les nouvelles constructions.

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 30 m² d'emprise au sol maximale, de deux annexes maximum et 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 potentiel ;
 - 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.

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 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.

ARTICLE NH.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE NH.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 4 mètres au faîtage.

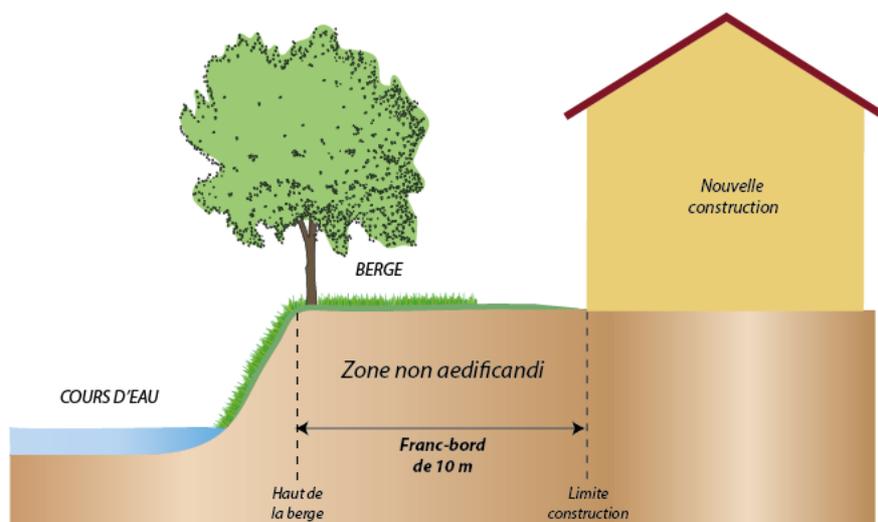
Nh.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 15 mètres de l'axe de la route départementale RD50C ;
- de 8 m de l'axe des autres voies.

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.



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.

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.

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

Non réglementé.

ARTICLE NH.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.

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.

Sur les terrains en pente, les annexes, dont les garages, doivent être implantés en fonction des accès afin d'éviter les voiries internes trop longues.

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 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 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 Nh.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.

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.

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

Nh.8.4 – Électricité et télécommunications

Non réglementé.

Nh.8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

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.

Activités :

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

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 »

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 selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

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.

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.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou de moyenne durée proposant un service commercial.
- **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.

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 faîtage 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" :

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

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 de plancher¹

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 ;

¹ 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).

- 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.

Toiture terrasse :

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

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

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.

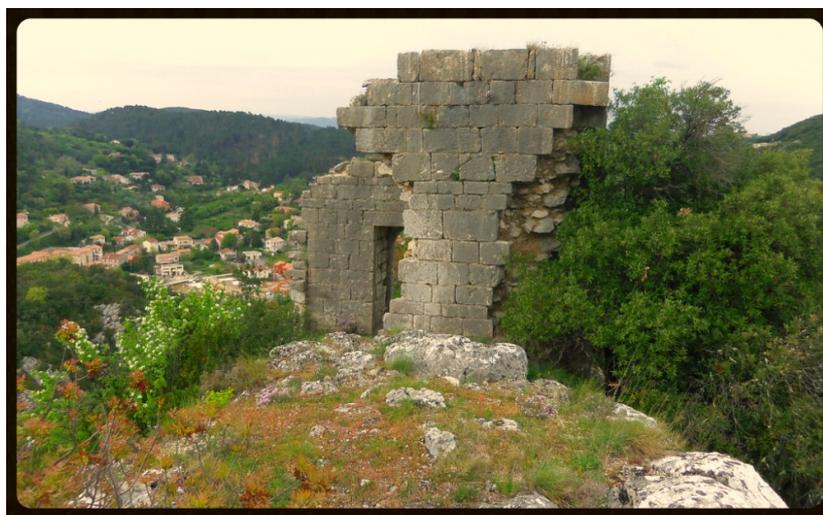
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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



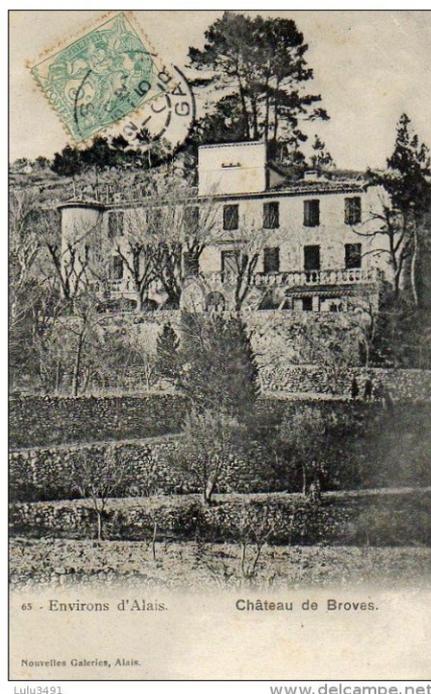
Flickr.com

N°	Désignation	Références cadastrales
2	<p>Château de Sauvages et son arboretum (XVIII^e siècle)</p> <p><i>Le château de Sauvages était une très belle demeure qui appartenait au Marquis de Tussan.</i></p> <p><i>Par mariage, le château et les terres passèrent à la famille Boissier. L'Abbé Boissier de Sauvages, philosophe, géologue, minéralogiste, et botaniste, vécu cinq ans au château et créa un arboretum.</i></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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