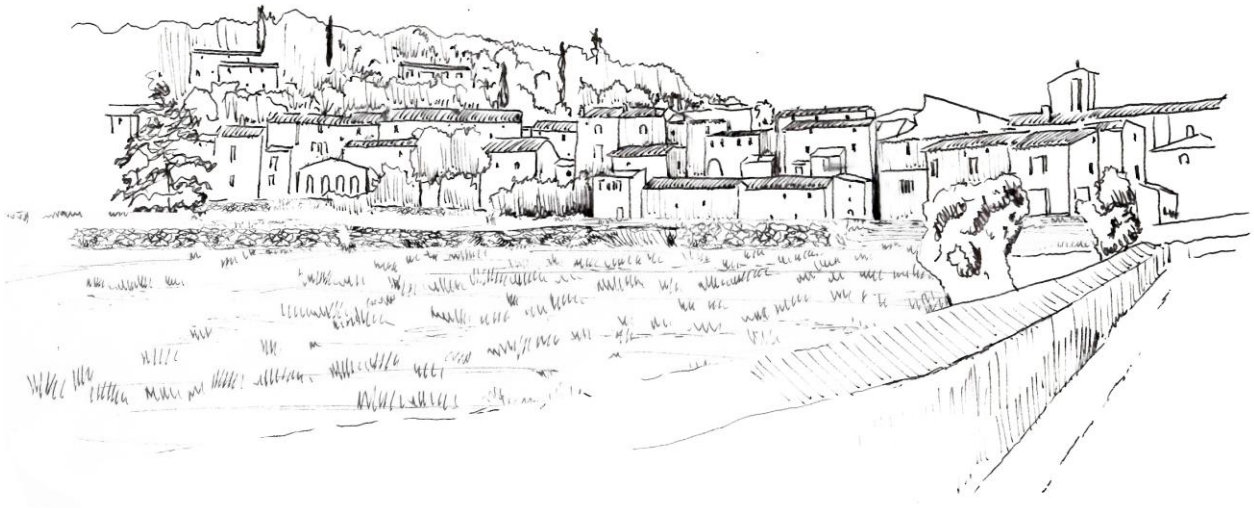
MONOBLET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3.1

Règlement écrit



PLU prescrit par DCM du 27/01/2021

PLU arrêté par DCM du

Maîtrise d'œuvre

Terre d'Urba, urbanistes, mandataire

Document de travail 07/09/2026

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES **3**
ZONE UA **14**
ZONE UB **24**
ZONE UC **33**
ZONE UE **44**
ZONE UP **52**
ZONE AUH **59**
ZONE A **69**
ZONE N **81**
LEXIQUE **91**

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES INTRODUCTIVES

ARTICLE DG.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Monoblet.

D'un point de vue juridique, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement (écrites et graphiques). De plus, pour la réalisation de tout projet, le règlement doit être entendu dans sa globalité, aussi bien en respectant les dispositions générales que les éléments contenus dans les règles de chaque zone et dans les annexes du PLU auxquelles il est fait référence.

Le présent règlement se substitue aux dispositions contenues dans la partie règlementaire du Code de l'Urbanisme constituant le « règlement national d'urbanisme » à l'exception des articles d'ordre public qui s'appliquent, en toute hypothèse.

ARTICLE DG.2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comprend un document écrit et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols. Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines, dites « U »

Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

U	**UA**	Noyau villageois historique et hameaux
	UB	Secteurs mixtes aux abords du centre ancien
	UC	Extensions pavillonnaires
	UE	Zone artisanale
	UP	Zone d'équipements

Les zones à urbaniser, dites « AU »

Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

AU	**AUh**	Zone à urbaniser « ouverte » à vocation d'habitat

Zones agricoles

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

A	**A**	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol ou du sous-sol
	Ap	Zone agricole à protection renforcée en raison de la qualité environnementale, des paysages et des sites

Zones naturelles

Peuvent être classées en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

N	**N**	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
	Nc	Secteur d'anciennes carrières
	Nl	Secteur accueillant le camping des Graniers

ARTICLE DG.3 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES

Des prescriptions réglementaires particulières peuvent affecter tout ou partie des zones du PLU, elles sont repérées sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Il s'agit notamment :

- **des Emplacements Réservés** ;
- **des bâtiments agricoles existants** identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui peuvent bénéficier de changements de destination dans certaines conditions ;
- **des éléments de patrimoine à préserver** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- **des éléments de paysage à préserver** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- **des éléments protégés pour des motifs écologiques** identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** sectorielles ;
- **des marges de recul minimum des constructions** le long des routes départementales.

REGLES D'URBANISME COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG.4 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique. Le PLU comporte en annexe les SUP affectant l'utilisation du sol communal.

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des SUP annexés au document d'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

ARTICLE DG.5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIES ROUTIERES DEPARTEMENTALES

Des contraintes spécifiques sont à prendre en compte par rapport aux voies routières départementales :

VOIES CLASSEES SUR LA COMMUNE	RETRAIT D'IMPLANTATION DE TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION *	NIVEAU AU SCHEMA DEPARTEMENTAL ROUTIER
RD 39	Recul de 15 m de part et d'autre de l'axe de la voie Interdiction de nouvel accès direct	Réseau de liaison
RD 122	Recul de 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie Interdiction de nouvel accès direct	Réseau de proximité
RD 133 / RD 133A	Recul de 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie Interdiction de nouvel accès direct	Réseau de proximité
RD 185	Recul de 10 m de part et d'autre de l'axe de la voie Interdiction de nouvel accès direct	Réseau de proximité

* Les secteurs concernées par ces marges de recul sont délimités sur le règlement graphique du PLU auquel il convient de se référer.

- Pour les giratoires, la marge de retrait s'apprécie par rapport à l'axe de la voie extérieure de l'anneau.
- Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE DG.6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur intégration correcte dans le site.

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques...) ne sont pas soumis à l'ensemble des règles des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés et de limiter l'insécurité routière.

Pour les lignes HTB et les postes de transformation

La construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones.

Les règles de prospect, de hauteur et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB et les câbles télécom.

ARTICLE DG.7 – RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS – CAS PARTICULIER

En application de l'article L 111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE DG.8 - RESTAURATION DES BÂTIMENTS – CAS PARTICULIER

En application de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE DG.9 - ARCHEOLOGIE

Sur la commune, des entités archéologiques ont été cartographiées par le service régional de l'archéologie (cf. annexes PLU).

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans cette zone dont le plan figure en annexe du plan local d'urbanisme, prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle d'Occitanie (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Dispositions relatives aux risques naturels

La commune de Monoblet est soumise à plusieurs types de risques naturels qui sont les suivants :

- Incendie de forêt ;
- Inondation (par débordement et ruissellement) ;

- Chute de blocs ;

- Glissement de terrain ;

- Retrait et gonflement des argiles : la commune est soumise à cet aléa avec une exposition moyenne et forte selon les secteurs. Dans ces secteurs, délimités sur le plan de zonage du PLU, des dispositions constructives particulières s'appliquent.

- Séisme : la commune est soumise dans sa totalité à un risque sismique de catégorie 2 (sismicité faible). Des règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions.

- Risque lié au radon : la commune est en zone 3 présentant un risque potentiellement significatif.

Sur les terrains affectés par un risque naturel, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE DG.10 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET

La commune est concernée par le Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (PDPFCI) 2024-2034, l'arrêté du 28 mars 2025 relatif aux Obligations Légales de Débroussaillement (OLD), le règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du SDIS 30, le guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30 et par le PAC sur le risque feu de forêt de 2021.

Il convient de se référer au plan de zonage du PLU n°X qui retranscrit la carte de l'aléa feu de forêt au 1/XXXX^{ème}, ainsi qu'aux préconisations du PAC qui s'applique quel que soit le zonage du PLU (cf. PAC risque feu de forêt de 2021 en annexe du PLU). Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque :

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">Zone non urbanisée</th><th rowspan="2">Zone urbanisée non équipée</th><th colspan="2">Zone urbanisée équipée</th></tr>
<tr><th>Urbanisation peu dense</th><th>Urbanisation dense</th></tr>
<tr><td>Aléa très fort</td><td>Constructions à proscrire</td><td>Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire</td><td>Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire</td><td>Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions</td></tr>
<tr><td>Aléa fort</td><td>Constructions à proscrire</td><td>Constructions, changements de destination ou extensions à proscrire</td><td colspan="2">Constructions, changement de destination, ou extensions admis sous conditions*</td></tr>
<tr><td>Aléa moyen</td><td>Constructions admises sous conditions</td><td>Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions</td><td colspan="2">Constructions, extensions ou changements de destination admis sous conditions</td></tr>
<tr><td>Aléa faible</td><td>Constructions admises uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).</td><td colspan="3">Constructions, changements de destination ou extensions admis en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).</td></tr>
</table>

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

- ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre,
- ne pas créer d'urbanisation isolée,
- ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important,
- bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

Exceptions :

Quel que soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : **ne pas aggraver le risque, être défendables (équipements de défense).**

Ces exceptions sont listées ci-après :

- **les installations et constructions techniques, sans présence humaine** (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :

  • **de service public ou d'intérêt collectif** d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie...);

  • **nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante** (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité... ex : STEU...) ;

  • **nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante**, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant) ;

  • bâtiments **nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt**, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...);

- **les annexes** aux constructions existantes à usage d'habitation, **sans présence humaine prolongée ou la nuit** d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...);

- **les carrières**, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...).

Cas particuliers :

- **l'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa** (exemple projet photovoltaïque, éolien...). **Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation,**

- **l'implantation d'aires de loisirs de plein air** (accrobranche, parcours sportifs...) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) **pourront être étudiés au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt.**

- l'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole pourra être étudiée au cas par cas en lisière de forêt.

ARTICLE DG.11 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

La prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme est encadrée dans le département du Gard par une doctrine publiée en 2012 par la DDTM30 et mise à jour en mai 2018.
Cette doctrine fait la distinction entre trois risques liés aux inondations : le débordement de cours d'eau, le ruissellement et les érosions de berge. Pour chaque risque, la doctrine définit des méthodes de détermination des aléas, mais aussi des principes généraux de constructibilité.

La détermination du risque inondation nécessite de caractériser :
- d'une part les enjeux présents au moment de l'élaboration du document d'urbanisme. Ces enjeux peuvent être urbanisés ou non urbanisés,
- d'autre part l'aléa qui traduit l'importance de l'inondation.

Les enjeux s'apprécient au regard de l'occupation du sol à la date d'élaboration du document d'urbanisme. On distingue :

- les zones à enjeux urbanisés, constituées des secteurs déjà construits ou dont l'urbanisation est déjà engagée. Un centre urbain dense peut être identifié au sein de ces zones d'enjeux urbanisés. Il est défini en

fonction de quatre critères : occupation historique, forte densité, continuité bâtie et mixité des usages (commerces, activités, services, habitat).
- les zones à enjeux non urbanisés, constituées des secteurs peu ou pas urbanisés, qui regroupent donc selon les termes des articles R151-22 et R151-24 du Code de l'urbanisme, les zones à dominante agricole, naturelle ou forestière, même avec des habitations éparses, ainsi que les zones à urbaniser non encore construites.

La commune est concernée par trois types d'aléas : inondations par débordements, inondations par ruissellement pluvial, et érosions de berges lors des crues. Ces aléas concernent tout le réseau hydrographique.

Dans l'attente de la révision du PPRI Haut Vidourle (en cours), le territoire communal est soumis au risque inondation défini par l'AZI (Atlas des Zones Inondables) et la méthode EXZECO. Dans les secteurs identifiés avec un risque potentiel d'inondation par ruissellement ou débordement, les constructions, installations et types d'activités autorisés dans chaque zone devront aussi respecter la doctrine de l'Etat.

- **Par débordement**

La commune de Monoblet ne dispose pas d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé sur son territoire, pour autant le risque existe et est identifié.

La délimitation du lit majeur par analyse hydrogéomorphologique, sans qualification des aléas, est disponible dans l'atlas des zones inondables des bassins versants du Vidourle. L'enveloppe du lit majeur est délimitée sur le document graphique du PLU. Par précaution, l'enveloppe du lit majeur est considérée comme soumise à un **aléa fort**.

La cartographie Exzeco identifie également **les secteurs soumis à débordement de cours d'eau**. Ces secteurs sont considérés comme soumis :

- à un **aléa fort pour les projets à forts enjeux** tels qu'un projet de construction d'établissements recevant des populations vulnérables, un projet de construction d'établissements stratégiques, un projet d'ensemble accueillant de nombreuses personnes, un projet à fort enjeu économique, ou encore une zone à urbaniser d'un PLU.
- **à un aléa modéré pour les autres projets.**

Les règles détaillées à appliquer aux secteurs soumis à un aléa fort (F-U / F- NU) ou modéré (M-U / M-NU) par débordement sont celles du règlement type PPRI de la DDTM du Gard *(cf. annexe 1 du règlement du PLU).*

- **Par ruissellement pluvial**

Seule la cartographie du risque inondation par ruissellement issue de l'application EXZECO est disponible. Cette carte identifie notamment les secteurs soumis à ruissellement. Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage du PLU.
La méthode EXZECO (EXctraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.
Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydraulique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte de manière plus fine.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.
Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :
- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

Ainsi dans les **secteurs soumis à un aléa non qualifié**, les principes de prise en compte du risque inondation par ruissellement sont présentés dans le tableau ci-dessous.

- **Sur les secteurs situés hors zone urbaine** ou en extension de l'urbanisation existante, pour préserver les champs d'expansion du ruissellement, le principe d'inconstructibilité s'applique (règles du M-NU du règlement type PPRi de la DDTM du Gard).
- **Dans les secteurs situés en zone urbaine**, les règles de prise en compte du risque seront identiques à celles de l'aléa débordement modéré (règles du M-U du règlement type PPRi de la DDTM du Gard).

En revanche, **les projets à forts enjeux** tels qu'un projet de construction d'établissements recevant des populations vulnérables, un projet de construction d'établissements stratégiques, un projet d'ensemble accueillant de nombreuses personnes, un projet à fort enjeu économique, ou encore une zone à urbaniser d'un PLU **doivent faire l'objet d'une étude hydraulique de ruissellement qualifiant les aléas** validée par la collectivité après avis de la DDTM, qui définit un aléa sur le projet ou la nouvelle zone d'urbanisation.

Les règles détaillées du règlement type PPRI de la DDTM du Gard à appliquer aux secteurs M-U / M-NU sont annexées au règlement *(cf. annexe 1 du règlement du PLU).*

- **Risque par érosion de berges**

La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial afin de prendre en compte les risques d'érosion de berges.

Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies. **Les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles, et sont classées zones non aedificandi dans le PLU.**

ARTICLE DG.12 - RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN

La commune de Monoblet est soumise à un risque lié aux glissements de terrain. Une étude géologique a été menée en 2014 par le BRGM, et a permis d'identifier les zones d'aléas présentant des risques mouvement de sol. Ces secteurs concernés sont cartographiés sur le plan de zonage du PLU.

Le Porter à Connaissance est annexé au présent PLU.

En zone d'aléa moyen à fort :

- Dans les parties actuellement urbanisées de la commune (espaces bâtis et dents creuses), quel que soit le zonage du PLU, la constructibilité est possible.
- En dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, toute nouvelle construction est interdite. Toutefois, l'extension des constructions existantes est autorisée à condition qu'elles n'augmentent pas la vulnérabilité.
- Dans le cas particulier des ouvrages de production d'énergie renouvelable, leur implantation en zone à risque peut être rendue possible à condition qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée.

En zone d'aléa faible :

- En zone déjà urbanisée ou non, les constructions sont autorisées à condition que l'aléa soit porté à la connaissance des maitres d'œuvre.

ARTICLE DG.13 - CHUTE DE BLOCS

Une étude a été menée par le BRGM afin de déterminer l'aléa chute de blocs à l'échelle du Département. La commune de Monoblet est concernée par un risque de chute de blocs.

Les secteurs concernés par cet aléa sont délimités sur le plan de zonage du PLU n°X. Le Porter à Connaissance de 2024 est annexé au présent PLU.

De manière générale, les aménagements au sens de l'urbanisme conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées en zone de danger sont à proscrire.

Il convient :

- d'interdire toute nouvelle construction dans les zones soumises à aléa fort et en aléa modéré. Dans ces zones, les modifications de construction et les changements de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité seront également proscrits.
- D'informer tout maître d'ouvrage de projet situé en zone d'aléa faible de sa situation au regard de l'aléa et de lui recommander la mise en place de mesures constructives adaptées.

Dans les zones de danger inconstructibles (aléas fort et moyen), certains projets peuvent être néanmoins autorisés. Ils sont précisés en annexe A du Porter à Connaissance « chutes de blocs » auquel il convient de se référer (cf. annexes du PLU). Il s'agit :

- de la reconstruction d'un bâtiment à condition qu'elle ne soit pas consécutive à une chute de blocs,
- de l'extension, dans la limite de 20m², de l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation, et dans la limite de 20% des locaux d'activités ou de stockage sous réserve que cela ne conduise pas à une augmentation du nombre de logements ou d'activités,
- les ombrières photovoltaïques, et les centrales photovoltaïques au sol,
- les équipements techniques de réseaux,
- les modifications de construction allant dans le sens de la diminution de la vulnérabilité.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement de sols sont proscrits, à, l'exception des travaux de protection contre l'aléa chutes de blocs réalisés dans les règles de l'art.

Dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et de l'environnement

ARTICLE DG.14 - PROTECTION DES SITES ET ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Des prescriptions particulières s'appliquent sur les sites, constructions, ou éléments repérés sur le plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. Cf. pièce 3.4 du PLU « prescriptions patrimoniales ».

ARTICLE DG.15 - CORRIDORS ECOLOGIQUES ET HAIES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les cours d'eau et leurs ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du C.urb *(prescriptions surfaciques) :*

Dans ces espaces et secteurs, sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation susceptible de porter atteinte à la continuité écologique (remblai, imperméabilisation, clôture non perméable à la faune, etc.).

Toutefois, sont autorisés :

- les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes,
- les travaux d'entretien et d'aménagement des ouvrages routiers,
- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Toute opération d'aménagement autorisée devra intégrer des mesures de protection, d'intégration ou de compensation permettant le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique.

Dans ces espaces et secteurs, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique et être perméable à la faune. Les clôtures doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum du haut des berges.

Les éléments végétaux constitutifs de l'Espace de Bon Fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets ...) doivent être conservés et protégés. Leur dégradation, destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf en cas de nécessité avérée liée à un projet d'intérêt général, à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique, et mettre en place des mesures compensatoires.

Les haies et alignements d'arbres, identifiés dans la Trame Verte et Bleue, sont identifiés au titre du L.151-23 du C.urb *(prescriptions linéaires) :*

Ces haies et alignements d'arbres doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, un alignement d'arbres ou une haie repérée au document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, un alignement d'arbres ou une haie devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) avec des essences locales (se reporter à l'OAP TVB). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ZONE UA

La zone UA correspond au noyau villageois historique, et aux différents noyaux urbains denses de type hameaux.

Il s'agit d'une zone urbaine, dense, ancienne où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre continu le long des voies. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Les espaces extérieurs sont limités.

Dans cette zone, les ensembles bâtis présentent un intérêt patrimonial avec des éléments architecturaux, paysagers et urbains qui participent à l'identité villageoise et qu'il convient de préserver et valoriser.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UA se compose des sous-secteurs suivants :

- un sous-secteur UAv correspondant au noyau villageois historique.
- des sous-secteurs UAh correspondant aux différents hameaux : La Pause, Montbounoux, Vallestalière, Palhiès, Les Montèzes, et Mas de Fabre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel ou technologique identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone UA est notamment concernée par les risques :

- incendie de forêt ;
- inondation ;
- chute de blocs ;
- glissement de terrain ;
- retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UA.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	**Zones UAv, UAh**
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	Logement	Autorisés
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées
	Hôtels	Autorisés
	Autres hébergements touristiques	Interdits
	Cinéma	Autorisé
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Autorisés
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :

- Sont admises les constructions et installations de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition :

- que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 200m2,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou leur extension à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

ARTICLE UA.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UA.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, à l'exception des piscines dont l'emprise au sol du bassin doit être inférieure à 35 m².

ARTICLE UA.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au lexique pour la définition et le calcul de la hauteur.
La hauteur totale des constructions doit être située entre les hauteurs totales des constructions avoisinantes, les bâtiments ne pouvant servir de référence de hauteur maximale sont identifiés sur le plan graphique (église, temple, tour de l'horloge ?).

Un volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UAv, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

En zone UAh, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, sans réduire le recul existant du bâti,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine bâti ou paysager, notamment un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il existe une servitude de passage ou de réseaux.

<u>Cas particuliers des annexes et piscines</u>

En zone UAv : non règlementé

En zone UAh : les annexes et les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

<u>Cas particuliers des saillies sur alignement</u>

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à 4 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur une profondeur de 70 cm maximum.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cas particuliers des marges de recul aux abords aux routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul de 10 m de l'axe des voies départementales.

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales

En zone UAv, en bordure des voies, les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En zone UAh, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Concernant les autres limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

Limite de fond de parcelle

En fond de parcelle, les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de celles-ci.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes),
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine bâti ou paysager, notamment un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il existe une servitude de passage ou de réseaux.

Cas particuliers des annexes et piscines

Non règlementé.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UA.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

En complément des règles édictées dans le présent article, les fiches conseils de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie peuvent servir de guide pour les interventions en centre ancien *(fiches téléchargeables sur les sites de la DRAC Occitanie et du CAUE d'Occitanie).*

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Dans le cas d'une réhabilitation de construction existante, tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien doivent être conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade ou encadrement en pierre de taille ou de blocage, même partielle, enduits anciens, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les constructions doivent respecter la typologie d'origine lors d'éventuels travaux :

- veiller à la mise en œuvre de techniques traditionnelles,
- maîtriser les couleurs des enduits,
- respecter les percements,
- préserver décors propres à chaque époque et construction.

De manière générale, tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

→ Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes.

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages, doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

→ Toitures, couvertures

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%, sauf dans le cas d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...).

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou « canal » posées à courant et à couvert, ou de tuiles mécaniques profil canal. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles doivent être d'aspect terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Les toitures-terrasses sont interdites ?

Les terrasses tropéziennes sont autorisées si elles sont incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les loggias sont autorisées dans la mesure où les garde-corps sont en mur plein et en continuité de la façade.

→ Façades et ouvertures

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides. Les baies nouvelles doivent s'insérer dans l'ordonnancement des baies anciennes. Lorsque la

référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées doivent être de proportion traditionnelle (plus haute que large). Une dégressivité des dimensions des ouvertures, du bas vers le haut de la façade, doit être respectée.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions d'aspect « pierre de pays» sont autorisées avec un appareillage traditionnel.

Pour les façades enduites, elles doivent être enduites avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs doit être de tonalité douce dans des variations de couleurs pierre, terre et sable. Les couleurs blanche ou noire, ainsi que les couleurs vives ou pastelles seront interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction. Les menuiseries seront de préférence d'aspect bois, les volets de teintes vives sont interdits.

Les volets basculants ou roulants sont interdits, et les volets à cadre sont à privilégier.

→ **Superstructures et installations techniques**

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

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures doivent être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement doit être étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble du bâtiment. Les souches nouvelles de cheminée doivent être enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

L'installation d'un élément technique extérieur (antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision, compresseur de climatisation, canalisation, câbles …) doit être réalisée de manière à limiter sa visibilité depuis la rue et les espaces publics, à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

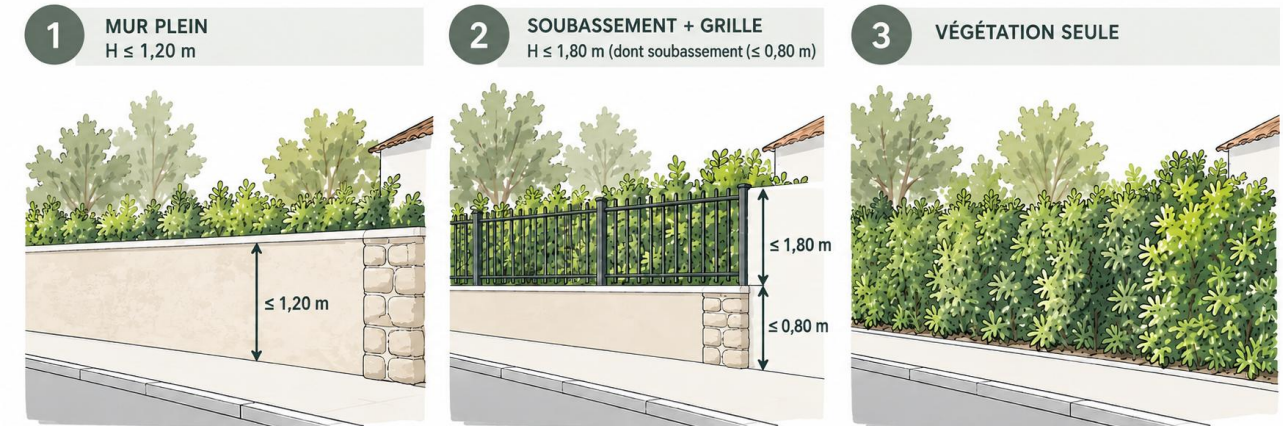
Tout dispositif de climatisation installé en façade doit être dissimulé par un habillage, en harmonie avec le bâtiment, et permettant son intégration visuelle au bâti.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

→ **Clôtures**

Sur les limites sur le domaine public et sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces ou « d'aspect pierres du pays » d'une hauteur maximale de 1,20 mètres de hauteur.
- soit d'un soubassement bâti enduit sur les 2 faces ou d'aspect « pierre du pays », d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille, pouvant être doublé d'une haie aux essences locales et variées. Ces clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.
- soit d'une simple végétation.



Les brise-vues ou panneaux occultants sont interdits sur la voie publique. L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

S'ils existent, les murs doivent intégrer tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

→ **Abris jardin**

Les couleurs vives sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement. L'utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures pour les abris jardins.

→ **Piscines**

Le revêtement du fond de la piscine sera de teinte sable, ocre, vert ou gris, afin de se rapprocher de la couleur naturelle de l'eau, de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement (le bleu turquoise est à proscrire).

Les éventuels dispositifs de sécurité seront de teinte foncée (vert, gris).

→ **Les locaux commerciaux**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

ARTICLE UA.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Stationnement

ARTICLE UA.10 – STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ouverte à la circulation ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE UA.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Pour les sous-secteurs UAh, en l'absence de réseau public d'assainissement, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti, le pétitionnaire doit préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations doit être résorbé en priorité sur le terrain du projet.

L'évacuation des eaux de piscine est admise dans le réseau pluvial si le traitement chimique a été interrompu minimum 15 jours avant le rejet.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles n'est tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

ZONE UB

La zone UB correspond à l'entrée Est du village et au secteur du centre médical.

Il s'agit de zones urbaines mixtes, proches du centre ancien, destinées à recevoir de l'habitat, ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel ou technologique identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone UB est notamment concernée par les risques :

- incendie de forêt ;
- inondation ;
- retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

c) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	**Zone UB**
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	Logement	Autorisés
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées
	Hôtels	Autorisés
	Autres hébergements touristiques	Interdits
	Cinéma	Autorisé
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Autorisés
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

d) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :

- Sont admises les constructions et installations de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à condition :

- que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 200m2,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou leur extension à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

ARTICLE UB.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UB.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% du terrain d'assiette du projet.

L'emprise au sol du bassin des piscines doit être inférieure à 35 m².

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au lexique pour la définition et le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne doit pas dépasser 9 mètres.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres, sauf pour les annexes comprenant une toiture terrasse qui n'excéderont pas 2,80 mètres de hauteur au bas de l'acrotère.

Un volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres. Projet habitat inclusif ?

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, sans réduire le recul existant du bâti,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine bâti ou paysager, notamment un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il existe une servitude de passage ou de réseaux.

<u>Cas particuliers des annexes et piscines</u>

Les annexes et les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cas particuliers des marges de recul aux abords aux routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul de 10 m de l'axe des voies départementales.

ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite, soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres.

Cas particuliers des piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UB.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

→ **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte du contexte urbain. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

→ **Toitures, couvertures**

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. Les toitures à une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou « canal » posées à courant et à couvert, ou de tuiles mécaniques profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles doivent être d'aspect terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Les toitures-terrasses sont admises.

→ **Façades et ouvertures**

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions d'aspect « pierre de pays» ou bois sont autorisées avec un appareillage traditionnel.

Pour les façades enduites, elles doivent être enduites avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanche ou noire, les couleurs vives ou pastelles seront interdites.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction. Les menuiseries seront de préférence d'aspect bois, les volets de teintes vives sont interdits.

Les volets basculants ou roulants sont interdits, et les volets à cadre sont à privilégier.

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

→ **Superstructures et installations techniques**

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

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures doivent être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement doit être étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble du bâtiment. Les souches nouvelles de cheminée doivent être enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

L'installation d'un élément technique extérieur (antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision, compresseur de climatisation, canalisation, câbles …) doit être réalisée de manière à limiter sa visibilité depuis la rue et les espaces publics, à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Tout dispositif de climatisation installé en façade doit être dissimulé par un habillage, en harmonie avec le bâtiment, et permettant son intégration visuelle au bâti.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

→ **Clôtures**

Sur les limites sur le domaine public et sur les limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces ou « d'aspect pierres du pays » d'une hauteur maximale de 1,20 mètres de hauteur.
- soit d'un soubassement bâti enduit sur les 2 faces ou d'aspect « pierre du pays », d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'une grille, pouvant être doublé d'une haie aux essences locales et variées. Ces clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur totale.
- soit d'une simple végétation.



Les brise-vues ou panneaux occultants sont interdits sur la voie publique. L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

S'ils existent, les murs doivent intégrer tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

→ **Abris jardin**

Les couleurs vives sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement. L'utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures pour les abris jardins.

→ **Piscines**

Le revêtement du fond de la piscine sera de teinte sable, ocre, vert ou gris, afin de se rapprocher de la couleur naturelle de l'eau, de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement (le bleu turquoise est à proscrire).

Les éventuels dispositifs de sécurité seront de teinte foncée (vert, gris).

→ **Les locaux commerciaux**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

ARTICLE UB.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Coefficient de jardin

La surface devant être laissée libre de construction, perméable et en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

(Se référer au lexique pour la définition retenue du coefficient de jardin)

Aménagement des espaces extérieurs

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Stationnement

ARTICLE UB.10 – STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ouverte à la circulation ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE UB.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations doit être résorbé en priorité sur le terrain du projet.

L'évacuation des eaux de piscine est admise dans le réseau pluvial si le traitement chimique a été interrompu minimum 15 jours avant le rejet.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles n'est tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions récentes du village et du hameau de Palhiès qui se sont effectuées sous forme de maisons individuelles.

Ces zones forment des espaces aérés aux caractéristiques architecturales variées où la recherche d'une intensification est accompagnée pour trouver l'équilibre entre densification et préservation du caractère végétalisé et résidentiel.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone UC comporte :

- un sous-secteur UCh correspondant à la zone d'extension pavillonnaire du hameau de Palhiès,
- un sous-secteur UCp correspondant au secteur d'OAP du Rascas,

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « du Rascas ».

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone UC (dont UCp, UCh) est notamment concernée par les risques suivants :

- incendie de forêt ;
- inondation ;
- glissement de terrain ;
- retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UC.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	**Zones UC, UCh, UCp**
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdites
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	Logement	Autorisés
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hôtels	Interdits
	Autres hébergements touristiques	Interdits
	Cinéma	Interdit
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisés
	Salles d'art et de spectacles	Interdites
	Équipements sportifs	Autorisés
	Lieux de culte	Interdits
	Autres équipements recevant du public	Autorisés
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Autorisés
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :

- Sont admises les constructions et installations des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à condition :

- que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100m2,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou leur extension à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

ARTICLE UC.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UC.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 35% du terrain d'assiette du projet pour les zones UC et UCh,
- 45% du terrain d'assiette du projet pour la zone UCp.

L'emprise au sol du bassin des piscines doit être inférieure à 35 m².

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UC.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au lexique pour la définition et le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres, sauf pour les annexes comprenant une toiture terrasse qui n'excéderont pas 2,80 mètres de hauteur au bas de l'acrotère.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UC.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies publiques ou privées, et emprises publiques, existantes ou projetées, à l'exception de la zone UCp où les constructions (hors annexes) peuvent s'implanter à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant sans réduire le recul existant,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine bâti ou paysager, notamment un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il existe une servitude de passage ou de réseaux.

Cas particuliers des piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des voies publiques ou privées, et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cas particuliers des marges de recul aux abords aux routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul de 10 m de l'axe des voies départementales.

ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant sans réduire le recul existant,
- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine bâti ou paysager, notamment un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- lorsqu'il existe une servitude de passage ou de réseaux.

Cas particuliers des piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UC.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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 respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

→ **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte du contexte urbain.

→ **Toitures, couvertures**

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse, d'une réfection ou d'un prolongement d'une toiture préexistante avec d'autres caractéristiques (toiture à une pente, pente d'un degré différent...). Les toitures à une pente sont également acceptées pour les annexes implantées en limites séparatives avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou « canal » posées à courant et à couvert, ou de tuiles mécaniques profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles doivent être d'aspect terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les toitures-terrasses sont admises :

- soit en tant qu'élément de raccordement entre toits dans une limite de 25% de la surface totale de couverture. Toutefois, les toitures-terrasses ne doivent pas être accessibles en limite séparative.
- soit en tant que terrasses végétalisées ou participant à la rétention des eaux pluviales.

→ **Façades et ouvertures**

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades devront être enduites, avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanche ou noire, et les couleurs vives ou pastelles seront interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées. Les bardages d'aspect bois devront être à lames verticales.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction, l'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte.

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

→ **Superstructures et installations techniques**

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

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures doivent être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement doit être étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble du bâtiment. Les souches nouvelles de cheminée doivent être enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

L'installation d'un élément technique extérieur (antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision, compresseur de climatisation, canalisation, câbles …) doit être réalisée de manière à limiter sa visibilité depuis la rue et les espaces publics, à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Tout dispositif de climatisation, installé en façade et visible depuis l'espace public, doit être dissimulé par un habillage, en harmonie avec le bâtiment, et permettant son intégration visuelle au bâti.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

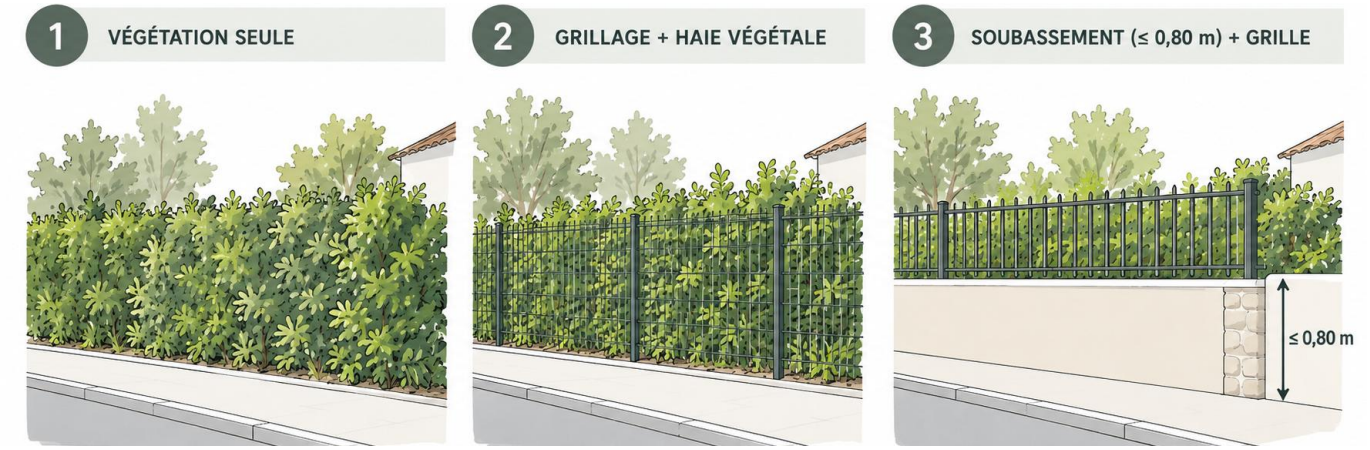
L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits sur la voie publique.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

En bordure des emprises publiques et en limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti enduit sur les 2 faces ou d'aspect « pierre du pays », d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées.



Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

S'ils existent, ces murs doivent intégrer tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

→ **Abris jardin**

Les couleurs vives sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement. L'utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures pour les abris jardins.

→ **Piscines**

Le revêtement du fond de la piscine sera de teinte sable, ocre, vert ou gris, afin de se rapprocher de la couleur naturelle de l'eau, de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement (le bleu turquoise est à proscrire).

Les éventuels dispositifs de sécurité seront de teinte foncée (vert, gris).

ARTICLE UC.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Coefficient de jardin

La surface devant être laissée libre de construction, perméable et en pleine terre doit représenter :

- au moins 35% de l'assiette foncière de l'opération pour les zones UC et UCh,
- au moins 25% de l'assiette foncière de l'opération pour la zone UCp.

(Se référer au lexique pour la définition retenue du coefficient de jardin)

Aménagement des espaces extérieurs

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées. La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

- Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige (c'est à dire dont les dimensions à l'âge adulte atteignent au moins 45 cm de diamètre de tronc à 1,5 mètre de hauteur et les frondaisons dépasseront les 4 mètres de hauteur) au moins par 300 m2 de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Stationnement

ARTICLE UC.10 – STATIONNEMENT

Pour tous les types de construction, il n'y a aucune obligation en matière de stationnement dans le cas de projets de rénovation/reconstruction sans extension de la surface de plancher, et sans création de logements supplémentaires.

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- habitation : 2 places minimum par logements ;
- hébergement : 1 place minimum pour 2 chambres ;
- commerce et activités de service (hors restauration) : 1 place minimum par tranche de 50 m2 de surface de plancher ;
- restauration : 1 place minimum par tranche de 15 m2 de surface de salle.

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité et de la desserte en transports collectifs.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 5 logements, des places de stationnement couvertes et facilement accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées. Il est exigé une place de stationnement d'une surface minimale de 0,70 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres en retrait de la limite du domaine public routier. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation des autres usagers.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UC.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

→ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Les modalités de compensation des surfaces imperméabilisées énoncées précédemment pourront être adaptées, sous réserve de la conduite d'une étude spécifique.

L'évacuation des eaux de piscine est admise dans le réseau pluvial si le traitement chimique a été interrompu minimum 15 jours avant le rejet.

→ Réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles n'est tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ Communications électroniques

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

ZONE UE

La zone UE est destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles et des entrepôts.

DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone UE est notamment concernée par les risques suivants :

- Incendie de forêt ;
- Inondation ;
- Retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UE.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	**Zone UE**
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdites
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	Logement	Autorisés sous conditions
	Hébergement	Interdit
Destination	**Commerce et activités de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisée
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée
	Hôtels	Interdits
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisés
	Salles d'art et de spectacles	Interdites
	Équipements sportifs	Interdits
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisés
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	Autorisée
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites.**

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisées sous conditions
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :

- Est admis un seul logement de fonction par établissement, sous réserve qu'il soit destiné au personnel de direction, de gardiennage ou d'astreinte d'une activité autorisée dans la zone. Ce logement ne peut excéder 150 m² de surface de plancher et doit être accolé à une construction d'activité.
- Sont admises les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou leur extension à condition :

- qu'elles soient nécessaires ou complémentaires aux activités admises dans la zone,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture et durant leur exploitation, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;

ARTICLE UE.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UE.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 45% du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au lexique pour la définition et le calcul de la hauteur.

La hauteur totale maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

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

ARTICLE UE.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies publiques ou privées, et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé sauf pour les constructions à usage de logement de fonction qui doivent être accolés à un bâtiment d'activités.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UE.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

→ **Aspects des bâtiments d'activités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement). Les couleurs vives sont interdites.
Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.

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

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non-visibilité depuis la rue et les espaces publics.

→ **Aspects des bâtiments d'habitation**

Ces dispositions concernent les bâtiments d'habitation qui ne sont pas intégrés au sein d'un bâtiment d'activité agricole, ou les extensions des bâtiments d'habitation existants.
Il convient de rechercher une harmonie d'écriture architecturale entre les bâtiments d'activité et l'habitation (volumétrie, matériaux, couleurs…). Les constructions devront présenter une simplicité de volume. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%. Les toitures seront couvertes en tuile canal d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie.

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les façades devront être enduites, avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanche et noire, les couleurs vives ou pastelles seront interdites.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction, l'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte. Les volets de teintes vives sont interdits.

→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

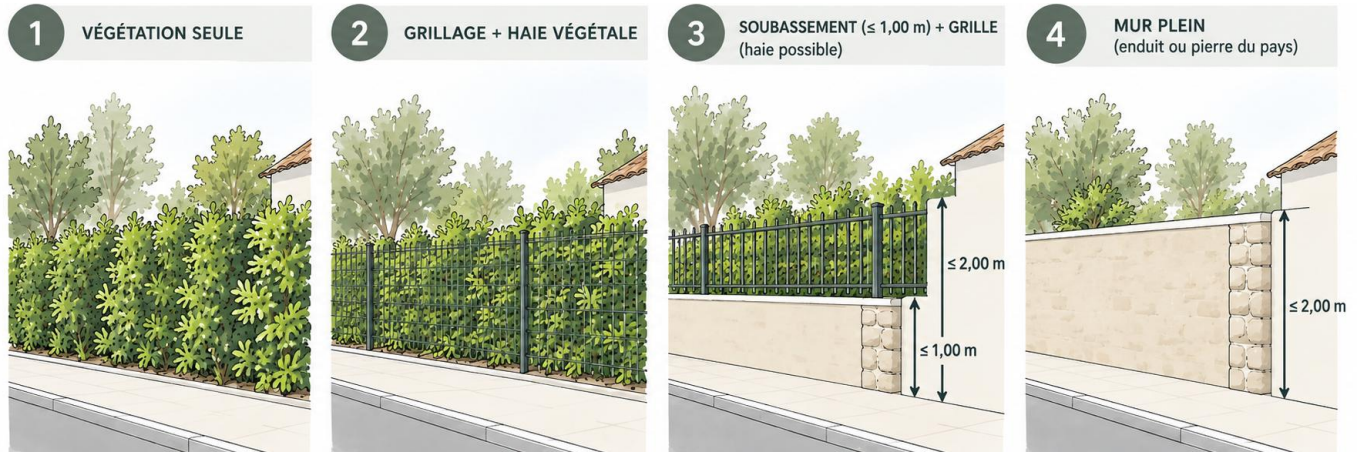
L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

En bordure des emprises publiques et en limites séparatives, les clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti enduit sur les 2 faces ou d'aspect « pierre du pays », d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées,
- soit d'un mur plein enduit sur les 2 faces ou d'aspect « pierre du pays ».



→ **<u>Enseignes.</u>**

Les enseignes sur les constructions ne devront, en aucun cas dépasser, sur le plan vertical l'enveloppe du bâtiment.

ARTICLE UE.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La surface devant être laissée libre de construction, perméable et en pleine terre doit représenter au moins 20% de l'assiette foncière de l'opération.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées. Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Stationnement

ARTICLE UE.10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les établissements devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

L'accès aux parcs de stationnement réalisés dans la marge de recul devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Réservation minimale :

a) pour le personnel il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité et de la desserte en transports collectifs.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 4 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UE.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur, climatisation) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Les modalités de compensation des surfaces imperméabilisées énoncées précédemment pourront être adaptées sous réserve de la conduite d'une étude spécifique.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

ZONE UP

La zone UP est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment des équipements scolaires et sportifs.

DIVISION EN SOUS-ZONES

Sans objet

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone UP est notamment concernée par les risques suivants :

- Incendie de forêt ;
- Inondation ;
- Retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UP.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

c) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	**Zone UP**
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdites
	Exploitation forestière	
Destination	**Habitation**	
Sous-destinations	Logement	Interdits
	Hébergement	
Destination	**Commerce et activités de service**	
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	*Interdits*
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**	
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisés
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Autorisés
	Salles d'art et de spectacles	Interdites
	Équipements sportifs	Autorisés
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisés
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**	
Sous-destinations	Industrie	Interdits
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites.**

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdites
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

d) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;

ARTICLE UP.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE UP.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UP.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au lexique pour la définition et le calcul de la hauteur.

La hauteur totale des constructions est limitée à 10 mètres.

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

ARTICLE UP.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

ARTICLE UP.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UP.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé.

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE UP.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

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

→ **Clôtures**

L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux.

Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

ARTICLE UP.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées.

La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Stationnement

ARTICLE UP.10 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité et de la desserte en transports collectifs.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UP.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur, climatisation) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Les modalités de compensation des surfaces imperméabilisées énoncées précédemment pourront être adaptées sous réserve de la conduite d'une étude spécifique.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

ZONE AUH

La zone AUh correspond une zone d'urbanisation future « ouverte ». Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat.

C'est un secteur à urbaniser à court terme, sous la forme d'une opération d'ensemble, dont les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, et comportant une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone AUh comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur AUh1,
- le sous-secteur AUh2.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction réalisé dans la zone AUh doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « des Armas ».

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone AUh est notamment concernée par les risques suivants :

- Incendie de forêt ;
- Inondation ;
- Retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE AUH.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article 1.b ci-après.

Destination	**Exploitation agricole ou forestière**	**Zone AUh1**	**Zone AUh2**
Sous-destinations	Exploitation agricole	Interdites	
	Exploitation forestière		
Destination	**Habitation**		
Sous-destinations	Logement	Autorisés sous conditions	
	Hébergement	Autorisé sous conditions	Interdit
Destination	**Commerce et activités de service**		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Autorisés sous conditions	Interdits
	Restauration		
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées sous conditions	Interdites
	Hôtels	Interdits	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**		
Sous-destinations	Industrie	Interdits	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites
Dépôts de véhicules	Interdits
Stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Interdites
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni interdits, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont autorisés.

b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements autorisés dans la zone sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'opération pourra être réalisée par tranches fonctionnelles.
- Sont admises les constructions et installations des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration » à condition :

- que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100m2,
- qu'elles ne présentent pas de risques et nuisances pour le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique,
- que leur volume et leur aspect extérieur assurent une continuité architecturale avec le bâti existant.

- Sont admis les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés dans la zone, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;

ARTICLE AUH.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Implantation et volumétrie des constructions

ARTICLE AUH.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 60% du terrain d'assiette du projet en AUh1,
- 45% du terrain d'assiette du projet en AUh2.

L'emprise au sol du bassin des piscines est limitée à 35 m².

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AUH.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au lexique pour la définition et le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7,50 mètres à l'égout du toit en AUh1,
- 4 mètres à l'égout du toit en AUh2.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres, sauf pour les annexes comprenant une toiture terrasse qui n'excéderont pas 2,80 mètres de hauteur au bas de l'acrotère.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AUH.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou privées, et emprises publiques, existantes ou projetées. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres.

Toutefois, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des voies publiques ou privées, et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AUH.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit en limite, soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale de ce retrait est de 3 mètres.

Toutefois, si la limite séparative correspond à une limite de zone à vocation agricole ou naturelle, les nouvelles constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

Cas particuliers des piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE AUH.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé

Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

ARTICLE AUH.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

→ **Volume**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte du contexte urbain. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

→ **Toitures, couvertures**

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse. Les toitures à une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes ou « canal » posées à courant et à couvert, ou de tuiles mécaniques profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi. Les tuiles doivent être d'aspect terre cuite de teinte paille, rosée ou vieillie.

Les toitures-terrasses sont admises :

- soit en tant qu'élément de raccordement entre toits dans une limite de 25% de la surface totale de couverture. Toutefois, les toitures-terrasses ne doivent pas être accessibles en limite séparative.
- soit en tant que terrasses végétalisées ou participant à la rétention des eaux pluviales.

→ **Façades et ouvertures**

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions d'aspect « pierre de pays» ou bois sont autorisées avec un appareillage traditionnel.

Pour les façades enduites, elles doivent être enduites avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanche ou noire, les couleurs vives ou pastelles seront interdites.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction, l'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte.

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

→ **Superstructures et installations techniques**

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

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures doivent être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement doit être étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble du bâtiment. Les souches nouvelles de cheminée doivent être enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

L'installation d'un élément technique extérieur (antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision, compresseur de climatisation, canalisation, câbles …) doit être réalisée de manière à limiter sa visibilité depuis la rue et les espaces publics, à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Tout dispositif de climatisation installé en façade doit être dissimulé par un habillage, en harmonie avec le bâtiment, et permettant son intégration visuelle au bâti.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits sur la voie publique.

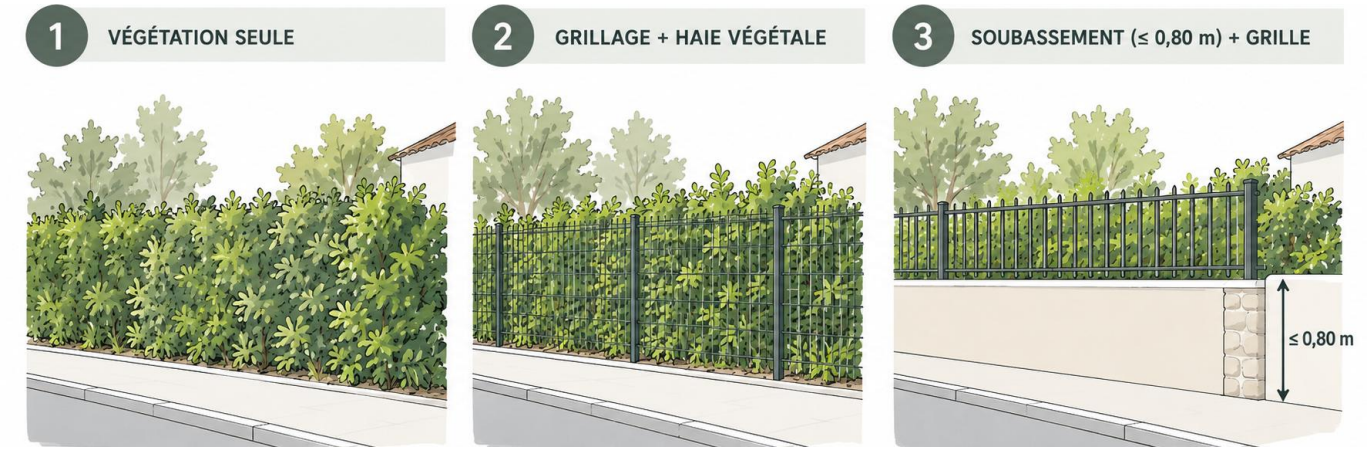
Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, et être perméables pour la petite faune.

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

En Auh1, les clôtures sont constituées d'une simple végétation.

En AUh2, les clôtures sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti enduit sur les 2 faces ou d'aspect « pierre du pays », d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées.



Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

S'ils existent, ces murs doivent intégrer tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

→ **Abris jardin**

Les couleurs vives sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement. L'utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures pour les abris jardins.

→ **Piscines**

Le revêtement du fond de la piscine sera de teinte sable, ocre, vert ou gris, afin de se rapprocher de la couleur naturelle de l'eau, de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement (le bleu turquoise est à proscrire).

Les éventuels dispositifs de sécurité seront de teinte foncée (vert, gris).

ARTICLE AUH.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Coefficient de jardin

(se référer au lexique pour la définition retenue du coefficient de jardin).

La surface devant être laissée libre de construction, perméable et en pleine terre doit représenter :

- au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération en AUh1,
- au moins 25% de l'assiette foncière de l'opération en AUh2.

Aménagement des espaces extérieurs

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, et les aires de stationnement doivent être plantées. La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

- Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige (c'est à dire dont les dimensions à l'âge adulte atteignent au moins 45 cm de diamètre de tronc à 1,5 mètre de hauteur et les frondaisons dépasseront les 4 mètres de hauteur) au moins par 300 m2 de terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

Les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Stationnement

ARTICLE AUH.10 – STATIONNEMENT

Pour tous les types de construction, il n'y a aucune obligation en matière de stationnement dans le cas de projets de rénovation/reconstruction sans extension de la surface de plancher, et sans création de logements supplémentaires.

Les divisions de terrain, les transformations de bâti existant ou les changements de destination ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée.

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques

Le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- 2 places minimum par logement,
- hébergement : 1 place minimum pour 2 chambres ;
- commerce et activités de service (hors restauration) : 1 place minimum par tranche de 50 m2 de surface de plancher ;
- restauration : 1 place minimum par tranche de 15 m2 de surface de salle.

Pour les autres destinations et sous-destinations, le nombre de places de stationnement est à déterminer en tenant compte de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité et de la desserte en transports collectifs.

<u>Stationnement des deux roues non motorisées :</u>

Pour les programmes de logements et opérations d'ensemble comportant plus de 5 logements, des places de stationnement couvertes et facilement accessibles depuis l'espace public doivent être réalisées. Il est exigé une place de stationnement d'une surface minimale de 0,70 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUH.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UAH.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés. A adapter aux conclusions de l'étude hydraulique ?

Les modalités de compensation des surfaces imperméabilisées énoncées précédemment pourront être adaptées, sous réserve de la conduite d'une étude spécifique.

L'évacuation des eaux de piscine est admise dans le réseau pluvial si le traitement chimique a été interrompu minimum 15 jours avant le rejet.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

ZONE A

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, en zone agricole, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou à des services publics.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone A comprend un **sous-zonage Ap** correspondant à des zones agricoles protégées compte tenu de leurs sensibilités paysagères et/ou environnementales.

Secteur Aa (soumis à des prescriptions spéciales autour du forage du Sollier) : traduit dans les SUP

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone A (dont le sous-secteur Ap) est notamment concernée par les risques suivants :

- incendie de forêt ;
- inondation ;
- chute de blocs ;
- glissement de terrain ;
- retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article A.1.b. et A.2.

		Zone A	Zone Ap
Destination	**Exploitation agricole ou forestière**		
Sous-destinations	Exploitation agricole	Autorisées sous conditions	Interdits
	Exploitation forestière	Interdite	
Destination	**Habitation**		
Sous-destinations	Logement	Autorisés sous conditions	
	Hébergement	Interdit	
Destination	**Commerce et activités de service**		
Sous-destinations	Artisanat et commerce de détail	Interdits	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Destination	**Équipements d'intérêt collectif et services publics**		
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Interdits	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisés sous conditions	
	Établissements d'enseignement, de santé et action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdits	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	
Destination	**Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire**		
Sous-destinations	Industrie	Interdits	
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites**

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols		
	Zone A	**Zone Ap**
Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Autorisés	
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites	
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites	
Dépôts en plein air	Autorisés sous conditions	
Le stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit	
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions	Interdites
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions	

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont interdites.

b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a :

En zone A :

Sont admises les constructions de la **destination « Exploitation agricole »** à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale;
- qu'elles soient limitées aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole et à la taille de l'exploitation ;
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'elles respectent les conditions édictées dans le Règlement Sanitaire Départemental (source ARS) concernant les bâtiments d'élevage.

- Sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont autorisées les serres de production liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et les abris à animaux (à l'exclusion de toute autre utilisation).
- Sont autorisés les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (animaux ou végétaux) de l'exploitation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Sont autorisées les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation.
- Sont autorisées les constructions liées à des activités complémentaires d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole (à condition de rester secondaires), de type fermes auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes. Ces activités doivent être exercées en complément de l'acte de production agricole et pour le maintien de l'activité agricole sur site.
    - Les constructions doivent être intégrées ou accolées aux constructions déjà existantes de l'exploitation, dans une limite de 100 m² de surface de plancher.

- L'accueil de campeurs est limité à 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation agricole.
- Sont autorisés les constructions à usage de logement de fonction, l'agrandissement ou la réhabilitation des logements de fonction existants ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'un logement par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises), sous réserve :
  - que le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité permanente et rapprochée.
  - que le logement soit intégré dans la volumétrie d'un bâtiment d'exploitation, ou soit réalisé dans un rayon de 20 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant régulièrement édifié. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée.

Sont admises **les installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

En zone A et Ap :

Sont admis les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La nécessité technique de leur implantation en zone agricole doit être démontrée.

Sont admis **les dépôts en plein air** à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (il peut s'agir de dépôts de bois, de produits agricoles…), et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale de la zone et aux paysages.

Sont admis **les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition :
- qu'ils ne compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux,
- ou qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale
- ou qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE A.2 - CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En zone A et Ap, sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ou à la qualité paysagère du site :

- **L'extension des constructions existantes :**
    - L'extension pour une habitation régulière à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 35% de surface de plancher supplémentaire et de 200 m² de surface de plancher totale (y compris extension), à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- **Les annexes aux habitations existantes** (y compris les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole) à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone.
    - La surface d'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m² (abri jardin, garage…). Les annexes créées ne pourront être transformées en nouveaux logements. Les annexes doivent être réalisées dans un rayon de 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.
    - Est autorisée une piscine dont le bassin est limité à 35 m² d'emprise au sol, et son local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m². Les piscines et leurs locaux techniques doivent être réalisés dans un rayon de 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.

En zone A, est autorisé, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme vers la destination « logement ». 1 bâti aux Graniers identifié.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, à l'exception :

- des annexes (hors piscine) dont l'emprise au sol totale est limitée à 50 m².
- des piscines dont l'emprise au sol du bassin est limitée à 35 m².
- des locaux techniques de piscines dont l'emprise au sol ne doit pas excéder à 6m².

ARTICLE A.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit, y compris les extensions.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas dépasser 4 mètres.

La hauteur totale des bâtiments techniques agricoles ne doit pas dépasser 10 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique agricole nécessite une hauteur différente.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les superstructures et installations techniques telles que cheminées, antennes…

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE A.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes et les clôtures, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées, et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cas particulier des marges de recul aux abords des routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul :

- de 15 m de l'axe de la RD 39,
- de 10 m de l'axe des autres voies départementales.

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé sauf :

- pour les annexes et piscines qui devront être implantées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.
- pour les constructions liées à des activités complémentaires d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole qui doivent être intégrées ou accolées à un bâtiment d'exploitation existant régulièrement édifié.
- pour les constructions à usage de logement de fonction qui doivent être intégrées ou que le logement soit intégré dans la volumétrie d'un bâtiment d'exploitation, ou réalisé dans un rayon de 20 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant régulièrement édifié.

ARTICLE A.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

À ce titre, des écrans de verdures peuvent être demandés pour une meilleure insertion dans le site des bâtiments.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

Le bâti destiné à l'exploitation agricole devra être accompagné de végétations afin de favoriser son insertion dans le paysage (notamment le long des voies).

→ **<u>En cas d'extension d'un bâti existant</u>**

Les extensions successives d'un bâtiment doivent former un ensemble cohérent, tant au niveau des volumes que des échelles. Les proportions du nouveau bâtiment doivent être adaptées aux volumes existants (largeur, longueur, hauteur). Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de préserver les éléments d'architecture traditionnelle.

L'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte.

→ **<u>Aspects des bâtiments agricoles</u>**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent être de tons mats et ne devront présenter aucune brillance. Les couleurs blanche et noire, et les couleurs vives sont interdites.

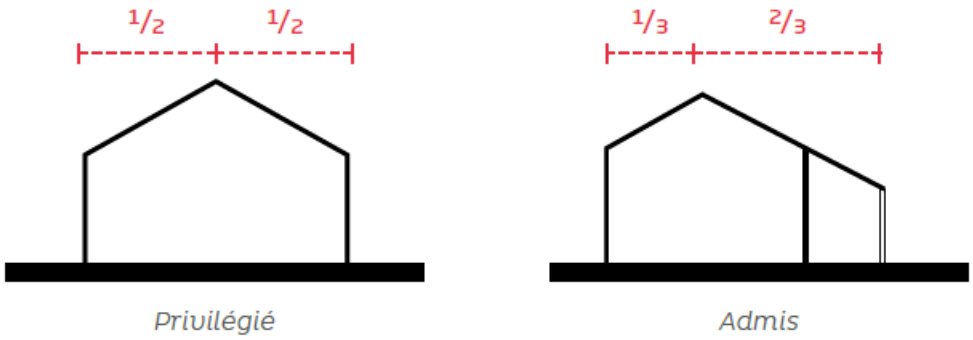
Les façades et les toitures des bâtiments agricoles doivent être dans des teintes neutres, mates ou sombres (gris, bruns, terre, taupe, verts foncés...). De manière générale, des teintes de couleur sombre doivent être préférées aux claires. La toiture doit être plus sombre que les murs, éventuellement débordante du côté des façades « principales».

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Quant aux ouvertures, aux menuiseries extérieures et aux portes : simplicité, homogénéité, régularité et ordonnancement sont à privilégier.

Les toitures à deux pans symétriques doivent être privilégié (1/2 1/2). Selon les configurations, sont admis les volumes à versants dissymétriques dans la limite d'une proportion 1/3 2/3.



Les toitures monopentes doivent être évitées, sauf cas particulier lorsque le site s'y prête (pente importante du terrain…).

Les toitures végétalisées ou prévoyant de la rétention des eaux pluviales en toiture sont autorisées.

→ **Aspects des bâtiments d'habitation**

Ces dispositions concernent les bâtiments d'habitation qui ne sont pas intégrés au sein d'un bâtiment d'activité agricole, ou les extensions des bâtiments d'habitation existants.
Il convient de rechercher une harmonie d'écriture architecturale entre les bâtiments d'activité et l'habitation (volumétrie, matériaux, couleurs…). Les constructions devront présenter une simplicité de volume. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%. Les toitures seront couvertes en tuile canal d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie.

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les façades devront être enduites, avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanche et noire, les couleurs vives ou pastelles seront interdites.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction, l'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte. Les volets de teintes vives sont interdits.

→ **Superstructures et installations techniques**

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

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.
Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

→ **Piscines**

Les piscines auront une forme simple de type bassin. Le revêtement du fond de la piscine sera de teinte sable, ocre, vert ou gris, afin de se rapprocher de la couleur naturelle de l'eau, de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement (le bleu turquoise est à proscrire).

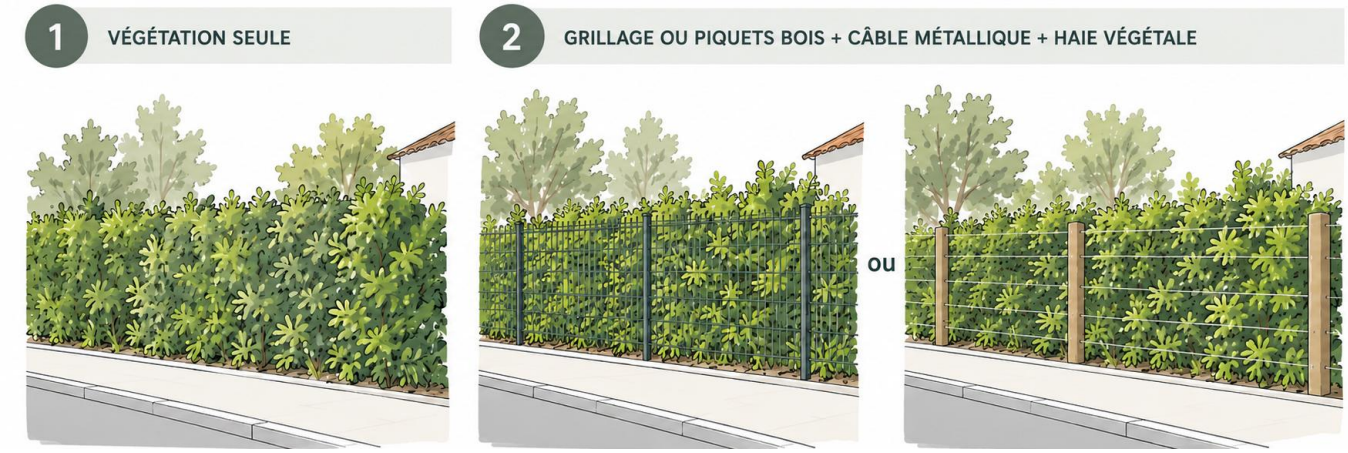
Les éventuels dispositifs de sécurité seront de teinte foncée (vert, gris).

→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

L'aspect des clôtures doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits.

Les clôtures sont constituées :
- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur.



Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, elles doivent respecter la transparence hydraulique. Elles doivent également prévoir des ouvertures adaptées permettant le passage de la petit faune (tels que les hérissons, les reptiles, et les amphibiens).

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles dont les spécificités techniques agricoles nécessitent des caractéristiques différentes.

→ **Abris jardin ou abris pour les animaux**

Les couleurs vives sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement. L'utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures pour les abris jardins ou animaux.

ARTICLE A.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, pourront être aménagés par le pétitionnaire pour toute extension de l'habitation existante et toute création d'annexe et de nouveau bâtiment, à proximité d'une parcelle agricole.

ARTICLE A.10 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le stationnement devra l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage et les terres agricoles.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE A.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du RSD (arrêté préfectoral du 15/09/1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Tout ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique en matière de protection des réseaux : « Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution ». Toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine est strictement interdite.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur, climatisation) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Les modalités de compensation des surfaces imperméabilisées énoncées précédemment pourront être adaptées, sous réserve de la conduite d'une étude spécifique.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

ZONE N

La zone naturelle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

DIVISION EN SOUS-ZONES

La zone N est divisée en sous-secteurs :

- secteur N à vocation naturelle stricte,
- secteur NL accueillant le camping des Graniers (STECAL), règles particulières ?
- secteur Nc : zone inconstructible dû à la présence d'une ancienne carrière souterraine d'extraction de gypse quartier Pailhès.

Secteur Na (soumis à des prescriptions spéciales autour du forage du Sollier) : dans les SUP

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout aménagement ou construction doit être compatible avec les orientations générales définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte, Bleue et Noire ».

ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, le règlement graphique du PLU identifie des prescriptions spéciales détaillées dans les dispositions générales du présent règlement, et les annexes du PLU auxquelles il convient de se référer.

RISQUES NATURELS

Sur les terrains affectés par un risque naturel identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone augmentées des dispositions règlementaires relatives aux risques identifiés auxquelles il convient de se référer dans les dispositions générales du présent règlement, ainsi que dans les annexes du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

La zone N est notamment concernée par les risques suivants :

- incendie de forêt ;
- inondation ;
- chute de blocs ;
- glissement de terrain ;
- retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N.1 – CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :
   - les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites** dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.

Les conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1a sont détaillées à l'article N.1.b. et N.2.

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>Zone N</th><th>Zone NL</th><th>Zone Nc</th></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Exploitation agricole ou forestière</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Exploitation agricole</td><td rowspan="2">Autorisés sous conditions</td><td colspan="2" rowspan="2">Interdite</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Habitation</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Sous-destinations</td><td>Logement</td><td>Autorisés sous conditions</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3">Interdit</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Commerce et activités de service</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Sous-destinations</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td rowspan="8">Interdits</td><td rowspan="6">Interdits</td><td rowspan="8">Interdits</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr>
<tr><td>Hôtels</td></tr>
<tr><td>Autres hébergements touristiques</td><td>Autorisés</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Équipements d'intérêt collectif et services publics</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Sous-destinations</td><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td><td colspan="3">Interdits</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td><td colspan="3">Autorisés sous conditions (Nc ?)</td></tr>
<tr><td>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</td><td colspan="3">Interdits</td></tr>
<tr><td>Salles d'art et de spectacles</td><td colspan="3">Interdits</td></tr>
<tr><td>Équipements sportifs</td><td colspan="3">Interdits</td></tr>
<tr><td>Lieux de culte</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>Autres équipements recevant du public</td><td colspan="3">Interdits</td></tr>
<tr><td>Destination</td><td>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Sous-destinations</td><td>Industrie</td><td colspan="3" rowspan="5">Interdits</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td></tr>
<tr><td>Bureau</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d'exposition</td></tr>
<tr><td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td></tr>
</table>

- les autres constructions, activités, usages et affectations des sols **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites.**

Autres constructions, activités, usages et affectations des sols			
	Zone N	**Zone NL**	**Zone Nr**
Les travaux de protection, mise en valeur ou requalification des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Autorisés		
Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et campings	Interdites		
Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol	Interdites		
Dépôts en plein air	Autorisés sous conditions		
Le stationnement de caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la création d'aires d'accueil des gens du voyage.	Interdit		
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisés sous conditions		Interdites
Affouillements et exhaussements du sol	Autorisés sous conditions		

Les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés, ni admis sous conditions par l'article 1.a. sont interdites.

b) Conditions limitatives relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols « admis sous conditions » à l'article 1.a :

Sont admises, **en zone N uniquement**, les constructions de la **destination « Exploitation forestière »** à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité forestière ;
- qu'elles soient limitées aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité forestière ;

Sont admis les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La nécessité technique de leur implantation en zone naturelle doit être démontrée.

Sont admis les **dépôts en plein air** à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (il peut s'agir de dépôts de bois, de produits agricoles…) et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale de la zone et aux paysages.

Sont admises, **en zones N et NL, les installations classées pour la protection de l'environnement**, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle, et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Sont admis **les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils ne compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, et qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE N.2 - CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En zone N sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, ou à la qualité paysagère du site :

- **L'extension des constructions existantes :**
  - L'extension des bâtiments de la destination « exploitation agricole » à condition :
    - qu'elle soit nécessaire à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale;
    - qu'elle soit limitée aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole et à la taille de l'exploitation ;
    - qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - qu'elle soit implantée à plus de 300 mètres des zones urbaines et urbanisables (U et AU) concernant les bâtiments d'élevage.
  - L'extension pour une habitation régulière à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 35% de surface de plancher supplémentaire et de 200 m² de surface de plancher totale (y compris extension), à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements. L'extension doit être réalisée en 2 fois maximum et en contiguïté avec le bâtiment originel.

- **Les annexes aux habitations existantes** (y compris les annexes à l'habitation existante de l'exploitation agricole et forestière) à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone.
  - La surface d'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m² (abri jardin, garage…). Les annexes créées ne pourront être transformées en nouveaux logements. Les annexes doivent être réalisées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.
  - Est autorisée une piscine dont le bassin est limité à 35 m² d'emprise au sol, et son local technique d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m². Les piscines et leurs locaux techniques doivent être réalisées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N.3 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé, à l'exception :

- des annexes (hors piscine) dont l'emprise au sol totale est limitée à 50 m².
- des piscines dont l'emprise au sol du bassin est limitée à 35 m².
- des locaux techniques de piscines dont l'emprise au sol ne doit pas excéder à 6m².

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7,50 mètres à l'égout du toit, y compris les extensions.

Toutefois, la hauteur totale des constructions annexes des habitations ne doit pas dépasser 4 mètres.

Le volet paysager devra comporter la représentation des constructions voisines afin d'apprécier l'impact de la hauteur du projet par rapport à l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes et les clôtures, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées, et emprises publiques, existantes ou projetées.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Cas particulier des marges de recul aux abords des routes départementales

Les constructions doivent respectées les marges de recul identifiées sur les documents graphiques, ces marges correspondent à un recul :

- de 15 m de l'axe de la RD 39,
- de 10 m de l'axe des autres voies départementales.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé, à l'exception des annexes et piscines qui doivent être implantées dans un rayon 20 mètres du bâtiment d'habitation mesuré en tout point des murs extérieurs,

ARTICLE N.8 – QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions ne doivent pas 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.

À ce titre, des écrans de verdures peuvent être demandés pour une meilleure insertion dans le site des bâtiments.

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

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

L'implantation de la construction (y compris les annexes) doit s'adapter à la configuration topographique du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements de sol. Les terrassements doivent être les plus réduits possibles.

→ **En cas d'extension d'un bâti existant**

Les extensions successives d'un bâtiment doivent former un ensemble cohérent, tant au niveau des volumes que de l'aspect et des matériaux. Les proportions du nouveau bâtiment doivent être adaptées aux volumes existants (largeur, longueur, hauteur). Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de préserver les éléments d'architecture traditionnelle.

L'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte.

→ **Aspect extérieur des bâtiments techniques**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Les couleurs blanche ou noire, et les couleurs vives sont interdites.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Les façades et les toitures des bâtiments agricoles, ou liés à l'exploitation forestière, doivent être dans des teintes neutres, mates ou sombres (gris, bruns, terre, taupe, verts foncés...). De manière générale, des teintes de couleur sombre doivent être préférées aux claires. La toiture doit être plus sombre que les murs, éventuellement débordante du côté des façades « principales».

Quant aux ouvertures, aux menuiseries extérieures et aux portes : simplicité, homogénéité, régularité et ordonnancement sont à privilégier.

Les toitures végétalisées ou prévoyant de la rétention des eaux pluviales en toiture sont autorisées

→ **Aspects des bâtiments d'habitation**

Ces dispositions concernent les extensions des bâtiments d'habitation existants.
Les constructions devront présenter une simplicité de volume. Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les toitures sont à deux pentes opposées entre 27% et 35%. Les toitures seront couvertes en tuile canal d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie.

De façon générale, un principe de composition de façade doit être recherché. Les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les façades devront être enduites, avec un enduit taloché ou lissé fin. La teinte des murs sera de ton pierre ou sable pouvant être légèrement ocré. Les couleurs blanche et noire, les couleurs vives ou pastelles seront interdites.

Les menuiseries doivent présenter, par typologie (fenêtre, volet, porte, baie vitrée, …), des aspects et couleurs uniformes sur toute la construction, l'ensemble des menuiseries devant également présenter une cohérence (profils, matériaux, découpage) et une harmonie de teinte. Les volets de teintes vives sont interdits.

→ **Superstructures et installations techniques**

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.
Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.
Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

→ **Piscines**

Les piscines auront une forme simple de type bassin. Le revêtement du fond de la piscine sera de teinte sable, ocre, vert ou gris, afin de se rapprocher de la couleur naturelle de l'eau, de façon à l'intégrer au mieux dans son environnement (le bleu turquoise est à proscrire).

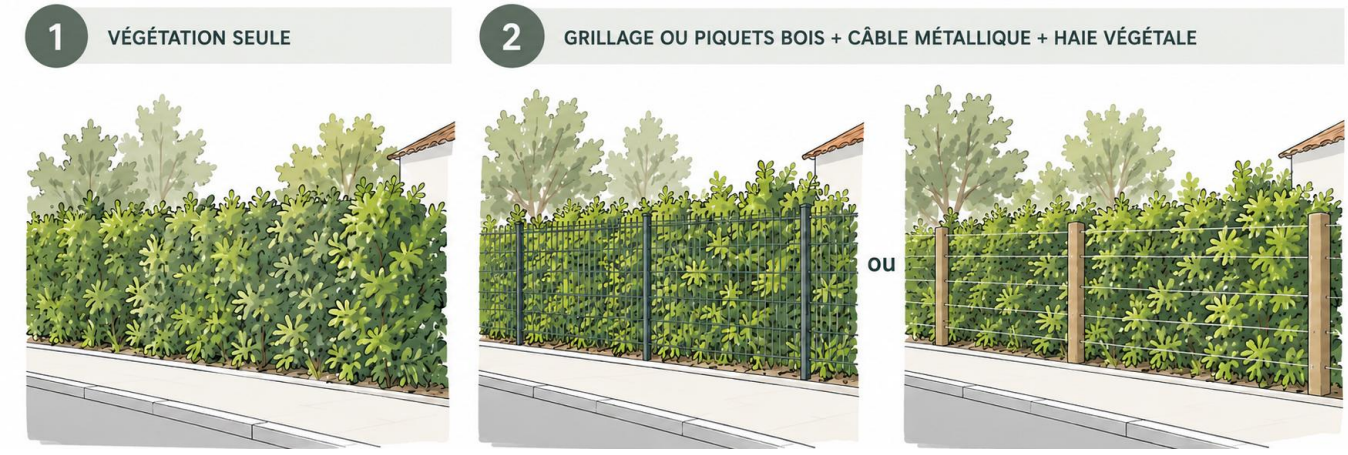
Les éventuels dispositifs de sécurité seront de teinte foncée (vert, gris).

→ **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder 1,80 mètres de hauteur.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux. Les brise-vues ou panneaux occultants sont strictement interdits.

Les clôtures sont constituées :
- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage ou de piquet bois et câble métallique doublé d'une haie végétale à l'extérieur,



Les clôtures doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, elles doivent respecter la transparence hydraulique. Elles doivent également prévoir des ouvertures adaptées permettant le passage de la petit faune (tels que les hérissons, les reptiles, et les amphibiens).

Pour les clôtures végétalisées, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques ainsi que les espèces caduques (cf. liste des espèces dans l'OAP TVB). Les espèces allergènes devront être évités, en particulier les Cyprès.

Les murs et murets de pierre préexistants peuvent être réhabilités et prolongés sans augmentation de la hauteur initiale.

Les murs de clôture pleins (hauteur maximale de 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles nécessaires au pastoralisme dont les spécificités techniques nécessitent des caractéristiques différentes.

→ **Abris jardin ou abris pour les animaux**

Les couleurs vives sont interdites. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement. L'utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite. Il n'est pas fixé de pente de toitures pour les abris jardins ou animaux.

ARTICLE N.9 – QUALITE DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces laissées libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. La création de surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. L'utilisation de matériaux perméables ou poreux sera privilégiée pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

ARTICLE N.10 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le stationnement devra l'objet d'une insertion paysagère afin de limiter au maximum son impact sur le paysage et les terres agricoles.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N.11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible. Selon les dispositions de l'article 682 du Code Civil, son propriétaire est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de salubrité, de la défense contre l'incendie (se référer au guide technique de desserte et d'accessibilité du SDIS 30), de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

En aucun cas, les accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (notamment à ceux des services publics) puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute création, transformation (changement de destination) ou modification (y compris de capacité), d'un accès sur une route départementale doit être soumis pour avis au gestionnaire de la voirie départementale.

ARTICLE N.12 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée à une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes établie au droit du terrain d'assiette du projet.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau, ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.
- pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du RSD (arrêté préfectoral du 15/09/1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Tout ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique (puits et forage) doit obligatoirement être déclaré en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux.

Conformément aux dispositions du code de la santé publique en matière de protection des réseaux : « Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes

de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution ». Toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine est strictement interdite.

→ **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

Les rejets d'eau claire (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange des piscines et cuves, ou rejets de pompes à chaleur, climatisation) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

→ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées est interdit.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

L'écoulement des eaux pluviales des nouvelles constructions ou installations sera résorbé en priorité sur le terrain du projet.

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Les modalités de compensation des surfaces imperméabilisées énoncées précédemment pourront être adaptées, sous réserve de la conduite d'une étude spécifique.

→ **Réseaux câblés**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

→ **Communications électroniques**

Toute nouvelle construction autorisée doit prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'impose pas aux annexes, ni aux bâtiments agricoles ou forestiers.

→ **Défense incendie**

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des points d'eau incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il convient de se référer au règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard.

LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU.

A

Accès
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 sur la voie publique.

Affouillements et exhaussements du sol
Il s'agit des opérations de déblais ou de remblais du terrain naturel. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements ou exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et qui porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m2 sont soumis à autorisation d'urbanisme conformément aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Aire de retournement
Espace dédié à la circulation générale qui permet d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour. Il doit être aménagé sous forme soit de place circulaire, de T ou de Y de retournement. Cet aménagement stabilisé doit permettre aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum. On retrouve obligatoirement une aire de retournement pour les voies en impasse d'une longueur égale ou supérieur à 50 m. (Cf. règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI) du SDIS du Gard).

Alignement
L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite de l'emprise publique au droit des propriétés riveraines.

Annexe
Il s'agit d'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 de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct à celle-ci.

Arbres de hautes tiges
Arbre dont les dimensions à l'âge adulte atteignent au moins 45 cm de diamètre de tronc à 1,5 mètre de hauteur et les frondaisons dépasseront les 4 mètres de hauteur

B

Bardage
Revêtement de façade qui habille et protège les murs extérieurs d'un bâtiment.

Barreaudage
Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon. Désigne une structure composée de barres généralement en métal ou en bois, disposées parallèlement ou en grille utilisée pour sécuriser ou délimiter un espace.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Batardeau
Panneau étanche occultant la partie basse d'une ouverture (porte, fenêtre,…) mis en place à l'occasion ou en prévention d'un risque inondation.

C

Caravane
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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.

Changement de destination
Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment d'une destination ou sous-destination vers une autre définies par le code de l'urbanisme.

Coefficient de jardin
Un coefficient de jardin est appliqué dans plusieurs zones du PLU. Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un **coefficient de jardin**, doit comprendre une proportion minimale de « **surfaces libres perméables et de pleine terre** » favorables à la biodiversité et à la rétention des eaux pluviales. Est comptabilisée dans le coefficient de jardin, la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui remplit ces **trois conditions cumulatives :**

- être libre de toute construction,
- ne pas être imperméabilisée,
- être maintenue en pleine terre.

Précisions relatives aux espaces de pleine terre :

- ils peuvent être végétalisés et recevoir des plantations (espace laissé en terre naturelle, espace vert, pelouse, potager, bosquet…). Les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales sont comptabilisés dès lors qu'ils sont paysagers, perméables et non couvert (bassin de rétention, noue…).
- ils doivent présenter une continuité entre le sol et le sous-sol (les sols sur dalles ne sont pas comptabilisés comme des espaces de pleine terre),
- ils peuvent accueillir le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales),
- ils présentent une épaisseur de sol suffisante (au moins 1m) à compter de la surface afin d'assurer tout ou partie des différentes fonctions écologiques (stockage de carbone, infiltration de l'eau, support de végétation).

Clôtures
La clôture est tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui est placé sur tout ou partie d'un terrain.

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 existante

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

Contigu
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Cote NGF
Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français. Les repères altimétriques permettent de déterminer l'altitude en chaque point du territoire.

D

Destination et sous destination
Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme. Elles sont précisées par arrêtés du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Défrichement
Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (article L134-1 du code forestier).

La parcelle pourra faire l'objet d'une autorisation de défrichement. Veuillez prendre contact avec la DDTM du Gard, Unité Gestion Durable de la Forêt, afin de savoir si la parcelle est soumise à cette autorisation

E

Égout du toit
Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond à la partie basse des versants de toiture.
En cas de toiture terrasses, l'égout du toit correspond au niveau du bas de l'acrotère.

Emplacements réservés

Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par un Plan Local d'Urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée. Cet outil à disposition des collectivités territoriales est codifié à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

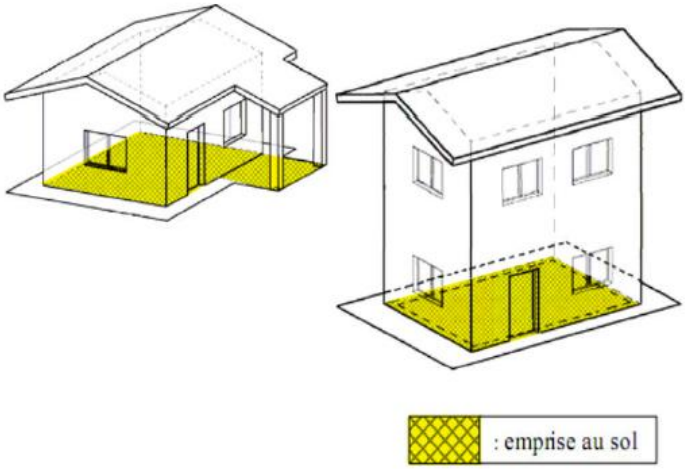
Emprise au sol

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.

À chaque zone correspond un pourcentage de la surface du terrain affecté à l'emprise maximale des constructions.

Les piscines, et les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, constituent de l'emprise au sol.



Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, cheminements piétons inférieurs à 4 m, voie ferrée…

Espace libre

Les espaces libres correspondent à une surface du sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments.

Établissement recevant des populations vulnérables

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique

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

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 construction existante.

F

Faîtage
Pièce de recouvrement (ex. : tuiles faîtières) assurant la jonction entre les deux pans d'une toiture.

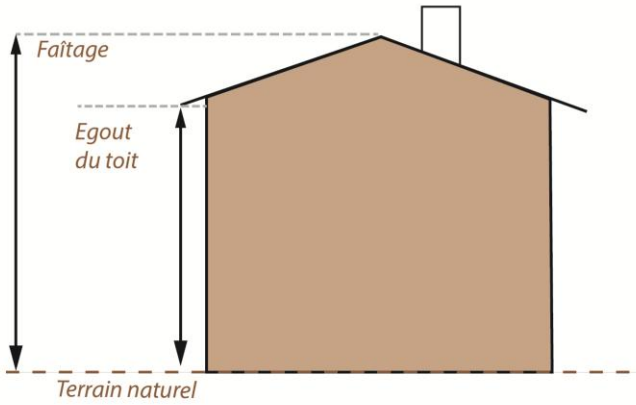
Franc-bord
Terrain en bordure d'un cours d'eau ou d'un canal.

Rappel doctrine DDTM 30 : des bords francs de 10 mètres s'appliquent à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique par rapport au phénomène d'érosion lors des fortes pluies. Cette bande tampon de 10 mètres constitue les francs bords, ils sont totalement inconstructibles et sont classées en zone *non ædificandi.*

H

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 sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. **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.

Schéma illustratif : mesures de la hauteur



La **hauteur à l'égout du toit** d'un bâtiment se mesure au niveau de l'égout ou gouttière du toit ou le point le plus bas de l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur), accès aux toitures terrasses, balustrades.

I

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Installations techniques
Les installations techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires…).

L

Limite séparative

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 parcelle. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques.

Fond de parcelle : la limite de fond de parcelle désigne la limite arrière d'un terrain, c'est-à-dire celle qui est opposée à la voie publique ou privée desservant le terrain.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Local technique

Un local technique est une partie d'un bâtiment en général fermée, destinée à recevoir des appareillages techniques : chaudière, climatiseurs, ascenseur,…). Le local technique peut faire partie du bâtiment ou lui être ajouté.

M

Marge de recul

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à la voie publique, parallèle à celle-ci. Cet espace reste cependant propriété privée.

Cas particulier : Dans un giratoire, la marge de recul se mesure et se calcule par rapport à l'axe de la voie la plus à droite dans le sens de circulation. Donc forme un demi-cercle qui peut interférer avec une autre marge de RD. Est retenue l'enveloppe extérieure.

Mur bahut

Un mur bahut, également connu sous les termes de « muret » ou « mur bas », est une structure construite généralement en béton, pierres, briques ou parpaings. Le mur bahut se distingue par sa faible hauteur et sert de base à une clôture ou une balustrade.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir les terres du terrain naturel avant projet. Il n'est pas soumis au code de l'urbanisme. Sa forme peut être celle d'un mur, d'un enrochement…

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Réalisation sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës :

- d'un ou plusieurs aménagements (tels que des chemins d'accès, des espaces verts…) dont au moins une partie de ces derniers sont dédiés à un usage collectif ;
- et de plusieurs bâtiments ou constructions.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les lotissements ;
- les permis d'aménager ;

- les Associations Foncières Urbaines (AFU),

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

Orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du Plan Local d'Urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites « sectorielles »)
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites « thématiques »)
- ou croiser ces deux approches (OAP dites « thématiques sectorisées »)

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
-

Ouvrage technique ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée… .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

P

Piscines

Bassin de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc…

R

Retrait - prospect

Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est la distance séparant une construction des voies et emprises publiques. Il se mesure horizontalement ou perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou future.
Le retrait par rapport aux limites séparatives est la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Reconstruction

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan

local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du code de l'urbanisme).

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci.

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade, d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (seuils, socle, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, encadrement, garde-corps, marquise…).

Lorsque le projet de construire comprend un surplomb ou une saillie sur le domaine public, le pétitionnaire devra joindre à son autorisation d'urbanisme un arrêté de voirie portant occupation du domaine public obtenu auprès de la mairie.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.
Une servitude est une contrainte qui limite les conditions d'utilisation d'un bien immobilier (article 637 du code civil).

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 m
- Des surfaces de planchers aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- 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.

T

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

Terrasse tropézienne
Terrasse aménagée dans le rampant du toit permettant, par un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, l'aménagement d'un niveau dans le volume de toiture. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au faîtage) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons).

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

U

Unité foncière / Tènement propriété
Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667).

V

Voie
Une voie doit desservir 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 ouverte à la circulation générale
Ce sont toutes les voies publiques ou privées non closes par un portail, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

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

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