

DÉPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE
SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

- 3 -

PIÈCE ÉCRITE - RÈGLEMENT

DOSSIER

1^{ère} Révision du PLU - approbation par D.C.M. du 31 juillet 2014
Modification simplifiée n°1 - approbation par
D.C.M. du 1^{er} mars 2018
Révision allégée n°1 - approbation par D.C.M.
du 4 février 2019

**Mairie de
Saint-Quentin-la-Poterie**

Place de la Mairie
30700 Saint-Quentin
Tel. 04.66.22.15.71

mairie@saintquentinlapoterie.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE. DESIGNATION DES ZONES ET DES SECTEURS DU P.L.U.....	3
TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES	4
Chapitre 1. Dispositions applicables aux zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU) et non urbain (A et N) soumis à un risque fort.....	6
Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU) soumis à un risque modéré.....	11
Chapitre 3. Dispositions applicables aux zones Non Urbaines (A et N) soumis à un risque modéré	15
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	20
CHAPITRE I. Dispositions applicables à la zone Uv.....	21
CHAPITRE 2 - dispositions applicables à la zone Ua	29
CHAPITRE 3 - dispositions applicables à la zone Ub.....	36
CHAPITRE 4 - dispositions applicables à la zone Uc.....	45
CHAPITRE 5 - dispositions applicables à la zone Ui.....	54
CHAPITRE 6 - dispositions applicables à la zone Ue.....	64
Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)	70
CHAPITRE 1 - dispositions applicables à la zone 2AU.....	71
CHAPITRE 2 - dispositions applicables à la zone 3AU.....	78
Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	83
CHAPITRE 1 - dispositions applicables à la zone A.....	84
Titre V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	91
CHAPITRE 1 - dispositions applicables à la zone N.....	92
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nli.....	99
ANNEXES.....	102
ANNEXE 1 :CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES GENERALES	103
ANNEXE 3 :.....	115
DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES CONCENANT L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX....	115
ANNEXE 4.....	117
DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES CONCENANT LE RISQUE SISMIQUE.....	117
ANNEXE 5 : CAPTAGES DU MAS D'AYRAN, EXTRAIT DU RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 10 NOVEMBRE 2001	119
ANNEXE 6 : FORAGE DE LA MADONE, EXTRAIT DU RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 15 JUIN 2009 ET DE LA NOTE COMPLEMENTAIRE DU 7 JANVIER 2013	121
ANNEXE 7 : CAPTAGE DES SABLONS - VALABRIX-, EXTRAIT DU RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 8 AVRIL 2013	123

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

Désignation des zones	Désignation des secteurs	Description de la zone
-----------------------	--------------------------	------------------------

Zones urbaines

Uv		Zone urbaine du centre ancien historique
Ua		Zone urbaine ancienne ou récente dense
Ub	Uba	Zone de mixité urbaine (habitat, services, commerces) – densité moyenne, secteur avec assainissement autonome
Uc	Uca	Zone de mixité urbaine (habitat, services, commerces) – densité faible, secteur avec assainissement autonome
Ue		Zone urbaine réservée aux activités multiples (industrie, artisanales, commerces, services...)
	Uea	Secteur avec assainissement autonome
	Ues	Secteur destiné à la réalisation d'équipements et d'activités liés à la santé
Ui		Zone bâtie située en zone inondable soumise à un aléa élevé
	Uia	Secteur avec assainissement autonome

Zones à urbaniser

2AU		Zone d'urbanisation future de mixité urbaine à court et moyen terme
	2AU 1 à 6	Secteurs à orientations d'aménagement et de programmation
3AU		Zone à urbaniser réservée aux activités touristiques

Zones agricoles

A		Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique du sol ou du sous-sol
	Ap	Secteur agricole protégé en raison d'une forte valeur patrimoniale

Zones naturelles

N		Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
	Np	Secteurs naturels protégé en raison d'une forte valeur patrimoniale
	Ns	Secteur réservé à la réalisation d'équipements sportifs
	Nli	Secteur réservé aux activités de loisirs de plein air pour l'accueil d'un parc nature de type accrobranche

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES

Différents types de risque sont répertoriés sur le territoire :

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

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

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

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

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

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

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1. Les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - a. La reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,
 - b. La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
 - c. L'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - d. L'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - e. La création de plus de 20m² d'emprise au sol d'**annexes**,
 - f. La création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
 - g. La création de nouvelles **déchetteries**,
 - h. La création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
 - i. La création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,
2. La **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
3. La création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
4. La création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
5. Tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
6. La création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
7. La création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants,

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

Article 2-1 : constructions nouvelles

1. La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - Que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - De ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,

- Que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - De ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
 - Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
2. **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
3. **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

4. **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

5. **L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole)** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

6. **L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve que :
- Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.

- Qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).
7. La création **d'annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

1. La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

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

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

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

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

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
2. Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - Qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - Que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - Qu'ils ne créent pas de remblais
 - Qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
3. Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- Que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- Que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

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

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- Les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :
- La création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote PHE+30cm.
- La modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

4. Les travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

5. **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- Que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- Que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.

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

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

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

9. Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.
10. L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
 - Que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
 - Que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE ;
 - Que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.

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

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

Article 1 : SONT INTERDITS DANS LA ZONE M-U

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1. La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des *établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques*,
2. La création de nouvelles *stations d'épuration* et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
3. La création de nouvelles *déchetteries*,
4. La création de *serres* et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
5. La création de nouveaux *campings ou parcs résidentiels de loisirs*, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
6. La création de *nouvelles aires d'accueil des gens du voyage*, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
7. Tous remblais, *dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue*, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
8. La création des *parcs souterrains de stationnement de véhicules*,
9. La création de nouveaux *cimetières*,

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

Article 2-1 : constructions nouvelles

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

Dans le cas **de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

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

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

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

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

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

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

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

Article 2-2 : constructions existantes

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

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

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

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

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. Les *piscines individuelles enterrées* sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
2. *Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules*, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - Qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - Que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - Qu'ils ne créent pas de remblais
 - Qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
3. Les *équipements d'intérêt général* sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les *stations d'épuration*, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- Que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- Que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

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

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote PHE+30cm.

Pour les *équipements portuaires* :

- Les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

Les *équipements techniques* des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

4. *L'exploitation et la création de carrières* sont admises sous réserve :
 - Que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
 - Que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.
5. La création ou modification de *clôtures et de murs* est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

6. Les **châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
7. Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
8. Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.
9. L'implantation **d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
 - Que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
 - Que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE ;
 - Que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.

10. Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
11. La création des **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

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

Article 1 : SONT INTERDITS DANS LA ZONE M-NU

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1. Les **constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - a. La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
 - b. **L'extension** de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires **des locaux d'habitation existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - c. **L'extension** de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante **des locaux d'activités et de stockage existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - d. La création de plus de 20m² d'emprise au sol **d'annexes**,
 - e. La création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,
 - f. La création de nouvelles **déchetteries**,
 - g. La création de **serres et châssis** en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
 - h. La création de constructions liées à des **aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** (vestiaires...) dépassant 100m² d'emprise au sol,
2. La **modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
3. La création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
4. La création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
5. Tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
6. La création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
7. La création de nouveaux **cimetières**,

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

Article 2-1 : constructions nouvelles :

1. La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - De ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - Que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - De ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.

- Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
2. ***L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques*** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :
 - La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
 3. ***L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants*** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le ***cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE***, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
4. ***L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants*** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le ***cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE***, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le ***cas de locaux d'activités de commerce***, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

5. Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'extension de ***l'emprise au sol des locaux de stockage*** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :
 - L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
6. ***L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol*** est admise sous réserve :
 - Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
 - Qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

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

Article 2-2 : constructions existantes

1. La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

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

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

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

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
2. Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - Qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - Que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - Qu'ils ne créent pas de remblais
 - Qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
3. Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- Que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- Que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

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

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- Les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :
- La création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote PHE+30cm.
- La modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

8. Les travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

9. **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- Que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- Que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.

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

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

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

13. Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.

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

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

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.

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

16. La création des ***préaux et halles publics et des manèges équestres*** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.
17. La création ou l'extension de ***bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage*** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :
- Qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
 - De ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
 - Que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
 - De caler la surface du plancher à la cote de la PHE.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I. Dispositions applicables à la zone Uv

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

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

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

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

Section 1 - Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

Section II – Conditions de l'occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

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

Voirie

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

Assainissement – eaux pluviales

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

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

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

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

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

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

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

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

Les arcades ne sont autorisées que dans le cas de pierres appareillées.

Façades/ouvertures :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les volets roulants sont interdits.

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

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

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

Clôtures

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

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

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

Éléments divers :

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

Il est exigé uniquement :

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

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

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

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - dispositions applicables à la zone Ua

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

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

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

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

Section I – Nature de l'occupation du Sol

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

Section II – Conditions de l'occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

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

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :
 - un piétonnier de 1,50 mètres minimum
 - une partie roulante de 4,50 mètres minimum pour une voie à double sens
 - une bande de sécurité de 0,80 mètres minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'un trottoir)

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

Assainissement – eaux pluviales

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

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

À défaut d'indications contraires fixées aux documents graphiques :

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

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

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

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

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

Façades/ouvertures :

Les façades seront principalement enduites.

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

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

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

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

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

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

Clôtures :

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

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

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

Éléments divers :

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

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

Il est exigé uniquement :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 80 mètres carrés de Surface de Plancher avec un minimum d'une place ;

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

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

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

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - dispositions applicables à la zone Ub

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

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

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

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

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

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

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

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

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

En secteur concerné par le périmètre de protection éloignée des captages du Mas Ayrans, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), sont autorisées sous conditions les occupations et

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

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

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

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

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

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

Voirie

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

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

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

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

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

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

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul minimal au moins égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

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

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

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

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

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

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

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

Façades/ouvertures :

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

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

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

Clôtures :

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

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

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

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

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

Éléments divers :

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

Il est exigé uniquement :

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

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

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

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - dispositions applicables à la zone Uc

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

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

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

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

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

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

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

- Dans le périmètre de protection immédiate sont interdits :
 - Toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières ;
 - Toutes plantations d'arbres ou d'arbustes.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être récupérées et stockées dans des bassins de rétention ou autre système de récupération des eaux pluviales (permettant une réutilisation à la source) Le volume minimum doit

être calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuite fixé à 7l/s/ha avant rejet (dans le réseau pluvial s'il existe ou un déversoir approprié).

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

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

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier :

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

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

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

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

Le volume

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

Toitures

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

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

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

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

Façades/ouvertures

Les façades seront principalement enduites.

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

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

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

Clôtures

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

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

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

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

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

Éléments divers

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

Il est exigé uniquement :

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

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

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

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 5 - dispositions applicables à la zone Ui

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

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

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

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

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

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

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

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

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

Article 2-1 : constructions nouvelles

1. La **reconstruction** est admise sous réserve :
 - Que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - De ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,

- Que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- De ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- Que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE+30cm.
- Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2. **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.

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

3. **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :

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

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

4. **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

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

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

5. **L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole)** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- 6. L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :
- Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
 - Qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).
- 7.** La création **d'annexes** est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

1. La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

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

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

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

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

Article 2-3 : autres projets et travaux

1. Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
2. Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - Qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - Que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - Qu'ils ne créent pas de remblais
 - Qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
3. Les **équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur

les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- Que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- Que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

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

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

Pour les **équipements portuaires** :

- Les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;
- Les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :
- La création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote PHE+30cm.
- La modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

4. Les travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm.

5. **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- Que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- Que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.

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

7. Les *châssis et serres* dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
8. Les opérations de *déblais/remblais* sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
9. Les *éoliennes* sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm.
10. L'implantation *d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque* prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
 - Que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
 - Que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE ;
 - Que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la PHE+30cm.

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

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

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

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).

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

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

Voirie

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

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

Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

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

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

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

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier :

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

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

Le volume :

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

Toitures :

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

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

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

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

Façades/ouvertures :

Les façades seront principalement enduites.

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

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

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

Clôtures :

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

Éléments divers :

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

L'utilisation de matériaux renouvelables (tels que les bois, végétaux et matériaux biosourcés), ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est

autorisée. L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable est autorisée, sous réserve que ceux-ci correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les principaux cas suivants : (liste non exhaustive, se référer aux articles L111-16 à L111-18 du code de l'urbanisme)

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 6 - dispositions applicables à la zone Ue

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

Deux secteurs spécifiques ont été créés :

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

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

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

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

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

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

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

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

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

Peuvent être admises sous conditions :

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

En secteur Ue, Uea peuvent être admises sous conditions :

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

En secteur Ues peuvent seulement être admis :

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

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

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

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

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

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

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

Voirie

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

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

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

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

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

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

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

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans le secteur Ue, les constructions et installations peuvent être installées soit en limite séparative soit à 5 mètres minimums des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

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

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

ARTICLE 10 - zone Ue - Hauteur maximale des constructions

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

Il est exigé uniquement :

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

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

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

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - zone Ue - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 - dispositions applicables à la zone 2AU

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

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

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

Pour rappel :

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»

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

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

Peuvent être admises sous conditions :

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

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

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

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

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

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

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

Cas particulier : piscines

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2 – Cas particulier :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 8.50 mètres.

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

Le volume :

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

Toitures :

Les toitures (sauf toits plats) devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes. Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

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

Façades/ouvertures :

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

Clôtures :

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

La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

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

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

Éléments divers :

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

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

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

Il est exigé uniquement :

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

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

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération
Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

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

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

CHAPITRE 2 - dispositions applicables à la zone 3AU

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

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

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

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

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

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

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

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

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

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

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

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les équipements publics et les services d'intérêts collectifs,
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble (opération groupée ou opération d'aménagement d'ensemble) afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

Cas particulier : piscines

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2 – Cas particulier : piscines

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE 1 - dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

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

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

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

En secteur Ap :

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

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

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

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

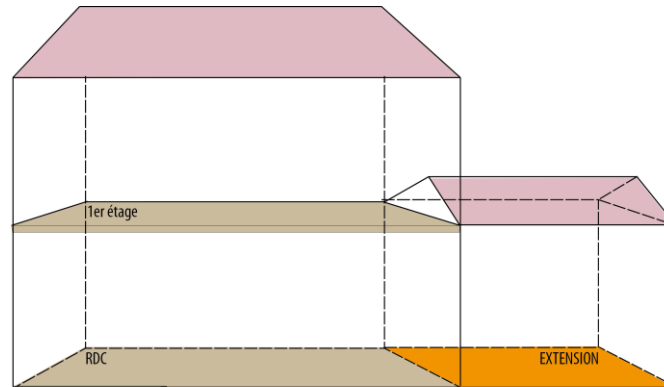
En secteur concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage des Sablons, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent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

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

En zone A, seules sont autorisées :

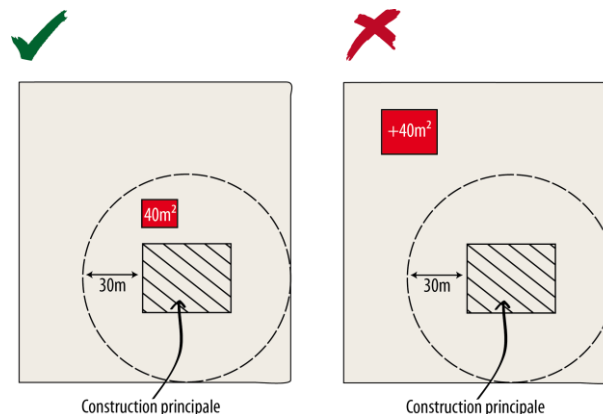
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;**
- **les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole.**
- La restauration de l'existant et la création d'ouvertures
- Les piscines et petites annexes définies par la loi ALUR

- Les extensions mesurées des constructions à vocation d'habitat existantes sont autorisées à conditions :
 - De réaliser une extension limitée à 30% de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU (sans les trémies des escaliers) ;
 - Que la surface de plancher totale après extension n'excède pas 100 m² ;
 - Que ces extensions ou annexes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Article L151-12 du code de l'Urbanisme).



$$\begin{array}{l}
 \text{EXTENSION} = 30\% \text{ de la surface de plancher initiale} \\
 \text{(moins l'emprise de la trémie de l'escalier)} \\
 \\
 \text{RDC} + \text{1er étage} + \text{EXTENSION} = 100\text{m}^2
 \end{array}$$

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



En secteur Ap, seule est autorisée :

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

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

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

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

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

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

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

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

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

À cet effet une attention particulière doit être apportée à :

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

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

- Dans un secteur sauvegardé,
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (article L. 642-1 du code du patrimoine),
- Dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (article L. 621-30 du même code),
- Dans un site inscrit ou classé (articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement),
- A l'intérieur du cœur d'un parc national (article L. 331-2 du même code),

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 - dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (B2 commune faiblement à moyennement exposée). Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »

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

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

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en N et en secteur Ns :

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

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

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

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

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

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

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

En secteur concerné par les périmètres de protection du captage des Sablons, (figurant sur les documents graphiques du P.L.U., Pièce 3.1.), les occupations et utilisations du sol interdites sont

mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue dont les règles sont annexées au présent règlement (annexe 7).

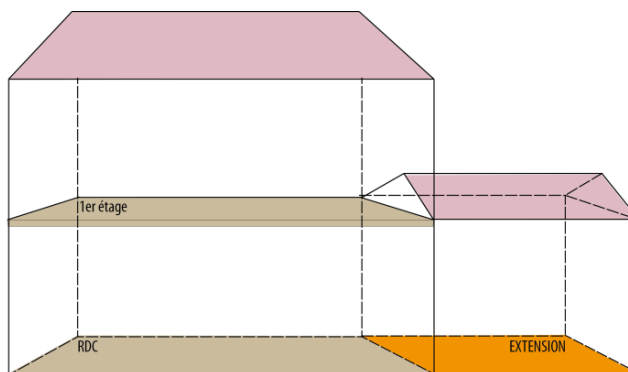
ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Ns, sont autorisés :

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

Dans les zones N, sont autorisées :

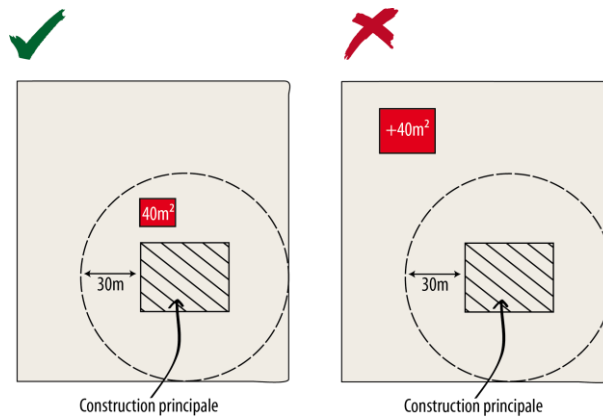
- **les installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou forestière ;
- **la restauration des éléments et ouvrages** recensés au plan de zonage comme un élément patrimonial, au titre de l'article L 123-1-5 III. 2° du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la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



$$\begin{aligned} \text{EXTENSION} &= 30\% \text{ de la surface de plancher initiale} \\ &\quad \text{(moins l'emprise de la trémie de l'escalier)} \\ \text{RDC} + \text{1er étage} + \text{EXTENSION} &= 100\text{m}^2 \end{aligned}$$

Les bâtiments annexes sont autorisés à condition :

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



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

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

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

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

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

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE 3 - Accès et voirie

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

Accès

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

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

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan.

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

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (Largeur minimale de la voie : 4 mètres).

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

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

Eau potable

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

Assainissement – eaux usées

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

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

Assainissement – eaux pluviales

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

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

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

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

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

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

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

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement

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

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

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nli

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur Nli :

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - zone Nli - Accès et voirie

1 – Accès

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

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

2 – Voirie

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

(Largeur minimale de la voie : 4,00 m).

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

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

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

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement – eaux usées

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

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

3 – Assainissement – eaux pluviales

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

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

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

ARTICLE 5 - zone Nli - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone Nli - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE 10 - zone Nli - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée est fixée à 3 mètres.

ARTICLE 11 - zone Nli - Aspect extérieur des constructions

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

ARTICLE 12 - zone Nli - Stationnement

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Dispositions supprimées par la loi ALUR.

ARTICLE 15 - zone Nli - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES GENERALES

NB : cette partie est en cours de modification et sera modifiée dès la réalisation du nouveau document.

SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE (CENTRE DU VILLAGE)

Architecte-Conseil
Emmanuel DELMAS

Commune de SAINT-QUENTIN-LA-POTERIE

Architecte-conseil : Emmanuel DELMAS

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u>	4
<u>PRINCIPES GENERAUX</u>	5
<u>SUBVENTION FAÇADE</u>	5
<u>TOITURES</u>	6
Généralités	6
Egouts et débords de toiture	6
Faitages	6
Rives	7
Ventilations en toiture	7
Fenêtre de toit	7
Souches de conduits de cheminée, de fumée et de ventilation	7
Antennes	7
Zinguerie	8
Création de terrasses en toiture	8
<u>FAÇADES</u>	9
Généralités	9
Modifications de percement	9
Décors et modénatures	9
Matériaux de façades	10
Enduits - Badigeons	10
Façades en pierres apparentes	11
Menuiseries et volets	11
Réseaux en façade	12
Zinguerie	12
Appuis et seuils	13
Ouvrages divers (serrureries, ferronneries, etc.)	13

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Edité le 14/09/2010

2 / 18

DEVANTURES COMMERCIALES	14
Généralités	14
Façades	14
Vitrines, menuiseries	14
Enseignes et publicité	15
Stores et bannes	16
Dispositifs de sécurité contre les risques d'effraction	16
Matériaux	17
DIVERS EQUIPEMENTS	18
Groupes Climatiseurs et Pompes à Chaleur	18

PREAMBULE

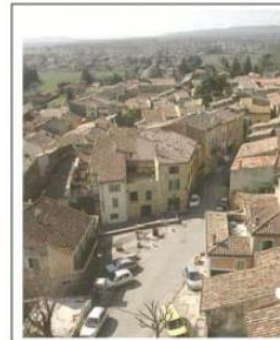
Le présent document a pour objet de fournir des recommandations architecturales destinées à la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti du centre du village de Saint-Quentin-La-Poterie.

Ces **recommandations générales** portent sur l'ensemble des ouvrages visibles de l'extérieur des bâtiments : façades, toitures, ainsi que tous les équipements ou traitements qui les composent (menuiseries, barreaudages, grilles, volets, gouttières, descentes d'eau, réseaux, coffrets, boîtes aux lettres, etc.). Elles concernent les bâtiments existants dont l'origine est antérieure au XXe siècle.

Au cas par cas, des **recommandations particulières** seront établies par l'Architecte-conseil de la commune.

Pour les autres bâtiments, les recommandations ne peuvent être généralistes, elles se feront au cas par cas.

Il en sera de même pour les bâtiments nouveaux, cependant, il n'est pas interdit de proposer une architecture contemporaine différente. Elle devra participer à la mise en valeur du village et de son environnement.



PRINCIPES GENERAUX

Le maître de l'ouvrage qui envisage la réalisation de travaux faisant l'objet :

- d'une création de bâtiments,
- d'une transformation de bâtiments existants,
- d'une modification en façades et/ou en toiture,

doit, préalablement à toute exécution, déposer une demande en mairie de Saint-Quentin-La-Poterie (*déclaration de travaux* ou *demande de permis de construire*).

Les travaux ne peuvent être engagés qu'après avoir pris connaissance et tenu compte des présentes recommandations architecturales générales ainsi que des recommandations particulières émises par l'Architecte-Conseil.

Pour établir une demande conforme aux souhaits de sauvegarde et de mise en valeur de la commune, il est préférable de prendre contact avec l'Architecte-Conseil. Cette démarche de prudence permet au pétitionnaire d'intégrer, dès le début, les contraintes éventuelles, et évitera les modifications de dossier en cours d'instruction ou l'éventuelle édition d'un avis défavorable.

SUBVENTION FAÇADE

La commune de Saint-Quentin-La-Poterie, consciente que certaines recommandations peuvent aboutir à une dépense imprévue par le pétitionnaire, alloue une subvention pour travaux de façade à qui en fait la demande.

La subvention ne concerne que les bâtiments existants dont l'origine est antérieure au XXe siècle, et se situant dans le secteur d'application du cahier de recommandations. Elle ne s'applique pas dans la zone périphérique. Les interventions partielles ne peuvent bénéficier de la subvention que dans des cas exceptionnels, celle-ci devant concerner la mise en valeur de façades et de bâtiments dans leur ensemble.

TOITURES

Généralités

Les pentes de toit existantes (originelles) sont maintenues sauf lorsqu'elles ne sont pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations en vigueur (cas particuliers à aborder avec l'architecte-conseil).

Les couvertures sont en tuiles dites "canal" en couvert et en creux d'onde. Les tuiles artificiellement vieillies ne sont acceptées qu'après présentation d'échantillons et acceptation par l'architecte-conseil.

Les tuiles déposées sont conservées pour réemploi en couvert, dans le respect des règles de l'art (c'est-à-dire sur panneau ou support assurant l'étanchéité : la garantie décennale n'étant pas acquise sur les tuiles anciennes assurant le hors d'eau).



Egouts et débords de toiture

Les débords de toiture traditionnels en chevrons et voliges doivent être remplacés ou conservés après vérification et entretien, remise en état et finition (préférer les lasures de maintenance plus aisée).

Les corniches en pierres existantes doivent être maintenues autant que possible, et restaurées le cas échéant.

Les sous-faces de débords en PVC ou autres matériaux non traditionnels sont proscrites.

Faîtages

Les faitages sont exécutés soit au mortier de chaux, soit à sec selon les techniques actuelles courantes.

Dans le premier cas, les tuiles doivent être maçonnées afin qu'il y ait goutte d'eau sous les tuiles faitières. Dans le deuxième cas, les éléments de faitage à sec (zinc ou plomb), doivent être le plus discret possible.

Rives

Les rives sont de préférence à double chaîne et avec un débord suffisant formant goutte d'eau.

Ventilations en toiture

Les ventilations en toiture doivent être aussi discrètes que possible. A cet effet, elles peuvent être couplées avec les souches de conduit de cheminées et/ou de fumée.

Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont à éviter. Dans le cas où elles seraient indispensables, elles doivent être discrètes et de petites dimensions.

Souches de conduits de cheminée, de fumée et de ventilation

Dans le respect des règles de l'art et des textes techniques en vigueur, elles doivent être réalisées selon la tradition : doublage du conduit en briques, chapeau en terre cuite, enduit traditionnel à la chaux de finition gratté ou taloché (voir consignes sur la mise en œuvre des enduits de façade).

Les abergements et solins doivent être réalisés en zinc et en plomb dans le respect des règles de l'art, les matériaux appelés communément "calendrite" ou "mammoth" sont proscrits.

Les souches doivent être implantées le plus près possible des faitages afin d'éviter des hauteurs excessives imposées par les règles de l'art (Les souches doivent dépasser de 40 centimètres le faitage ainsi que toute construction située dans un rayon inférieur à 8 mètres).

Antennes

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques doivent être implantées le plus discrètement possible. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des antennes collectives doivent être installées.

Zinguerie

Voir chapitre façades : décors et modénatures, zinguerie.

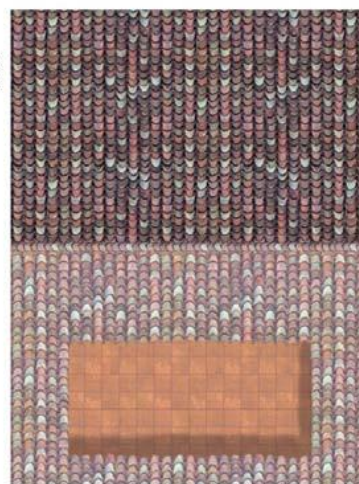
Création de terrasses en toiture

Les terrasses en toitures peuvent être acceptées si le contexte permet de respecter quelques règles essentielles d'intégration. Dans ce cas, elles doivent être, de préférence, de type "Tropézienne" en prenant soin :

- de maintenir plusieurs rangs de tuiles en égout (voir chapitre "débord de toiture").
- de maintenir une bande de toiture en rive de 50 centimètres à 1 mètre (voir aussi chapitre "rive").
- de réaliser les revêtements de sols en terre cuite.
- d'éviter les rajouts de garde-corps en façade sur rue.

D'autres principes sont à prendre en compte, notamment pour éviter que d'ici quelques années, toutes les toitures soient "trouées" ou supprimées. C'est ainsi qu'on limitera le transfert de toiture en terrasse dans une limite de 20% de la toiture concernée. Toutefois, si le contexte le permet, d'autres solutions peuvent être mises en œuvre après étude, au cas par cas, avec l'Architecte-Conseil.

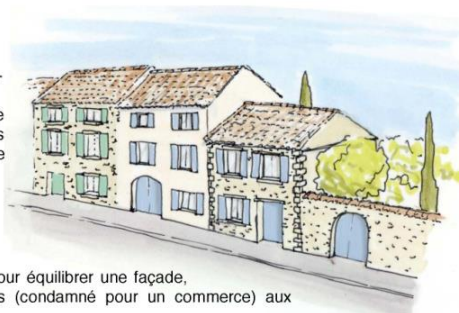
Couvrir les espaces de terrasses pour les transformer en tout ou partie en loggias reste une possibilité.



FAÇADES

Généralités

La restauration d'une façade doit, être envisagée sur l'ensemble de celle-ci, du rez-de-chaussée au dernier niveau et sur toute la largeur de la parcelle concernée. Lorsqu'une même propriété foncière s'étale sur plusieurs parcelles, il est préférable de différencier le traitement des façades relatives à chacune des parcelles : enduits ou pierres apparentes, couleurs, textures, etc. (consulter l'architecte-conseil préalablement). Cette disposition maintient la lecture verticale du découpage parcellaire originel.



Modifications de percement

Le ravalement doit être l'occasion de réparer les erreurs passées : percer une ouverture pour équilibrer une façade, ouvrir une fenêtre bouchée, réduire une grande baie disproportionnée, recréer un accès (condamné pour un commerce) aux logements en étage.

Les fenêtres sont plus hautes que larges et sont généralement de proportions telles que la hauteur égale au moins une fois et demi la largeur ($H \geq 1,5 \times L$).

Les baies doivent respecter le rythme des travées des différents niveaux et la dominante verticale des façades anciennes. Elles sont généralement alignées suivant des axes verticaux et sont de plus en plus petites au fur et à mesure que l'on monte les étages.

Les pleins doivent toujours dominer les vides sauf pour les loggias sous toiture, où l'on peut procéder différemment selon les cas (avis architecte-conseil à respecter).

Décors et modénatures

Les modénatures en pierres doivent être préservées, réparées ou reprise à l'identique en pierre similaire. L'utilisation de mortier à base de résines et de poudre de pierres peut être acceptée.

Les bandeaux verticaux, horizontaux, les chaînes d'angle, les encadrements, les filets d'ombre, les décors en trompe-l'œil, les frises, les soubassements et éventuellement les génoises, doivent être réalisés en badigeon de chaux dans un ton plus clair que celui de l'enduit (consulter l'architecte-conseil).

Les protections des corniches doivent être réalisées en zinc ou en plomb (pas de "calendrite" ni de "mammoth").

Matériaux de façades

Le choix entre la finition "pierres apparentes" ou "enduits" ou encore "badigeons" ne peut être le résultat d'un effet de mode. C'est le système constructif des façades concernées, et la destination des pièces intérieures qui doit guider la réflexion (consulter l'architecte-conseil préalablement).

Lors d'un décroûtage, la façade doit être examinée par l'architecte-conseil car l'enduit a pu dissimuler des éléments intéressants à relever, voire à restituer.

Enduits - Badigeons

Lorsque l'enduit existant est en bon état, un nettoyage à la brosse et l'application de deux couches de badigeon de chaux peuvent suffire.

Lorsque l'enduit existant est dégradé, il convient de procéder à un décroûtage et appliquer un enduit traditionnel à trois couches ou un produit prêt à l'emploi (les prescriptions du fabricant doivent être scrupuleusement respectées).

Les enduits doivent être à base de chaux : chaux hydraulique naturelle (XHN) ou chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB); surtout pas de chaux maritime.

Ils doivent laisser respirer les murs; il faut donc éviter les enduits "étanches" tels que les enduits ciment, les enduits plastiques, les peintures plastiques. Toutefois le ciment peut être adjoint à un mélange à base de chaux. Le ciment seul est exclu.

Les enduits sur support neufs doivent être de même nature.

La teinte des enduits est choisie selon le nuancier disponible en mairie et en accord avec l'architecte conseil. Les nuances caractéristiques sont les tons pierre et les ocres. Des essais in situ peuvent être nécessaires.

La finition des enduits est de type gratté, taloché fin ou frotassé fin.

Les enduits aux effets spéciaux sont interdits (enduit grésé, ribbé, ...), de même que les "tyroliennes".

Les bandeaux verticaux, horizontaux, les chaînes d'angle, les encadrements, les filets d'ombre, les décors en trompe-l'œil, les frises, les soubassements et éventuellement les génoises, doivent être réalisés en badigeon de chaux dans un ton plus clair que celui de l'enduit (consulter l'architecte-conseil).

Les protections des corniches doivent être réalisées en zinc ou en plomb (pas de "calendrite" ni de "mammoth").

Matériaux de façades

Le choix entre la finition "pierres apparentes" ou "enduits" ou encore "badigeons" ne peut être le résultat d'un effet de mode. C'est le système constructif des façades concernées, et la destination des pièces intérieures qui doit guider la réflexion (consulter l'architecte-conseil préalablement).

Lors d'un décroûtage, la façade doit être examinée par l'architecte-conseil car l'enduit a pu dissimuler des éléments intéressants à relever, voire à restituer.

Enduits - Badigeons

Lorsque l'enduit existant est en bon état, un nettoyage à la brosse et l'application de deux couches de badigeon de chaux peuvent suffire.

Lorsque l'enduit existant est dégradé, il convient de procéder à un décroûtage et appliquer un enduit traditionnel à trois couches ou un produit prêt à l'emploi (les prescriptions du fabricant doivent être scrupuleusement respectées).

Les enduits doivent être à base de chaux : chaux hydraulique naturelle (XHN) ou chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB); surtout pas de chaux maritime.

Ils doivent laisser respirer les murs; il faut donc éviter les enduits "étanches" tels que les enduits ciment, les enduits plastiques, les peintures plastiques. Toutefois le ciment peut être adjoind à un mélange à base de chaux. Le ciment seul est exclu.

Les enduits sur support neufs doivent être de même nature.

La teinte des enduits est choisie selon le nuancier disponible en mairie et en accord avec l'architecte conseil. Les nuances caractéristiques sont les tons pierre et les ocres. Des essais in situ peuvent être nécessaires.

La finition des enduits est de type gratté, taloché fin ou frotassé fin.

Les enduits aux effets spéciaux sont interdits (enduit grésé, ribbé, ...), de même que les "tyroliennes".

Façades en pierres apparentes

Le remplacement et le traitement des pierres malades sont le préliminaire indispensable à toute intervention.

Le nettoyage nécessite des précautions élémentaires :

- la pierre calcaire est naturellement protégée par une couche de calcin qu'il ne faut surtout pas détruire au risque de la rendre plus poreuse et plus fragile.
- le nettoyage doit se faire par brossage à sec, dépoussiérage ou brossage à l'eau.
- un gommage peut être envisagé, par projection de poudre de verre (procédé Thomann-Hanry) ou par sablage minutieux et extrêmement léger (risque de destruction du calcin).

Le rejointoiement doit être fait au mortier de chaux (ou brasier de pierre et chaux).

L'appareillage doit être protégé par une patine : lait de chaux transparent, très dilué et pigment naturel pouvant rehausser le ton naturel de la pierre. La patine permet de maquiller les imperfections et elle unifie la couleur d'ensemble.



Menuiseries et volets

Les portes d'entrée, fenêtres, contrevents ou persiennes doivent être restaurés ou remplacés à l'identique et/ou dans le respect de la façade (consulter l'architecte-conseil).

Les menuiseries en métal peuvent être acceptées, y compris l'aluminium si les profils ne sont pas trop épais. Le PVC est proscrit tant pour les menuiseries que pour les volets.

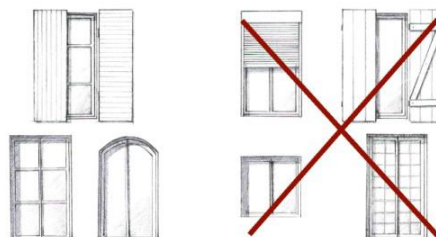
Pour les ouvertures de petites dimensions, les volets roulants sont interdits, ce procédé n'étant envisageable que pour les devantures de commerces et sous certaines conditions.

Les menuiseries doivent être peintes (ou lasurées). Le bois laissé à l'état naturel est à éviter sauf pour les portes d'entrée en bois ouvragée; il doit cependant être foncé si l'essence utilisée ne l'est pas naturellement.

Les couleurs des menuiseries et volets extérieurs peints sont choisies selon le nuancier disponible en mairie, à savoir les tons de gris colorés, de verts, bleus, roses, marron, ...

Les volets doivent être à lames ou à panneaux.
Les volets roulants et les volets "Z" sont interdits.

Les vitrages doivent être de type grands carreaux ou plein vitrage (exceptionnellement grand vitrage). Les petits carreaux sont interdits, sauf exception justifiée (consulter l'architecte-conseil).



Réseaux en façade

Les réseaux d'eaux usées et d'alimentation en eau potable ne doivent pas subsister en façade après intervention. Il en va de même pour tous les autres réseaux (gaz, électricité, téléphone, ...).

Dans le cas d'une réelle impossibilité technique, le passage des câbles et canalisations s'effectue fera sous les génoises ou sous les débords de toiture, sous les bandeaux ou corniches; le franchissement des rues transversales est réalisé en retrait des angles de façade.

Dans le cas de réseaux existants, la modification d'implantation de ces réseaux doit être demandée.
Le cas échéant, les services concédés et les services municipaux doivent être contactés.

La suppression des équipements obsolètes doit être systématique (anciens supports, anciennes potences, étriers, colliers, etc.).

Zinguerie

Les ouvrages existants doivent être révisés et remplacés si nécessaire. Les ouvrages en PVC ou autres matériaux inesthétiques doivent être remplacés.

Les gouttières et descentes d'eau sont réalisées en zinc. Le cuivre peut être utilisé en remplacement, mais le PVC est proscrit.

En pied de façade, doivent être posés des dauphins en fonte. A l'intersection de rues, il est conseillé de les planter en retrait pour éviter les accrochages par les véhicules.

Appuis et seuils

Les appuis et les seuils sont réalisés de préférence en pierre dure massive du pays (monolithe).

Des appuis en zinc ou en terre cuite peuvent être acceptés sur présentation d'échantillon (pas de grès ou de grès cérame)

Ouvrages divers (serrureries, ferronneries, etc.)

Tous les éléments existants traditionnels (garde-corps, barreaudages de baies et d'imposte, lambrequins, balcons, pergolas, ...) doivent être maintenus, restaurés et repeints (de préférence de couleur sombre).

Les éléments neufs s'inspireront de ces éléments traditionnels. Les ouvrages en fer forgé galbé ou torsadé sont interdits.

Les éléments créés doivent respecter le style de la façade.

Les balustres en pierres, sauf exception, sont à éviter car ils expriment une autre architecture que celle prédominant à Saint-Quentin-La-Poterie.

DEVANTURES COMMERCIALES

Généralités

Les mêmes consignes que celles édictées aux chapitres précédents doivent être respectées.

La modification ou la création d'une devanture doit prendre en compte la composition de la façade existante; l'implantation doit se faire sur la hauteur du rez-de-chaussée (limite du plafond intérieur ou bandeau existant en façade).

Façades

L'ordonnement de la façade doit être respecté (alignement des pleins et des vides, axes des percements, symétrie).

En outre, les lignes verticales du parcellaire doivent se "lire" en façade. En conséquence, si l'aménagement concerne plusieurs parcelles contiguës, des devantures différenciées doivent être réalisées afin de ne pas altérer cette lecture.

Tout bandeau continu qui ne respecterait pas ce principe est interdit.

Les structures porteuses qui auraient été cachées dans le passé, doivent être mises à découvert pour redonner à la façade son aspect d'origine (pieds-droits, piliers, arcs, linteaux, ...).

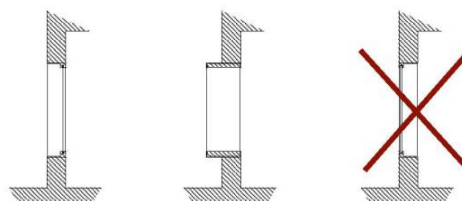
Les modénatures et décors qui auraient été cachés doivent aussi faire leur réapparition.

Vitrines, menuiseries

Les vitrines doivent être posées au nu intérieur des tableaux (retrait de 15 à 20 cm par rapport au mur extérieur) ou en saillie, mais ne doivent pas être implantées au nu extérieur (sauf cas particulier).

Dans le cas d'implantation au nu intérieur :

- les menuiseries doivent être de type traditionnel en bois, en aluminium laqué ou en métal peint. Les couleurs doivent être à choisir en accord avec l'architecte-conseil (de préférence dans la gamme des couleurs sombres surtout pour les ouvrages métalliques).
- les menuiseries doivent être équipées de grand vitrage ou de grands carreaux



selon l'origine de la façade.

Dans le cas d'implantation en saillie :

- les devantures reprennent les dispositifs des devantures anciennes du XIXe siècle (bois massif mouluré, panneaux, corniches et bandeaux, ...).
- les bandeaux peuvent servir de coffre à grilles de protection mais dans ce cas, la grille doit se dérouler du côté intérieur, derrière le vitrage au niveau du nu extérieur de la façade.

Enseignes et publicité

Une seule enseigne par commerce est acceptée. Lorsque le commerce se situe en angle et selon la configuration des lieux, une deuxième enseigne peut être autorisée.

Les enseignes posées en applique doivent s'insérer dans la composition de la façade : voir rubrique façades (respect des lignes verticales, du parcellaire lisible en façade, ...).

Elles doivent s'insérer dans la largeur des baies sans relier plusieurs baies à la fois, soit sous le linteau, soit sur le linteau. Leur implantation ne doit pas altérer la lecture d'ouvrages architecturaux intéressants (arcs, linteaux en pierre, etc.).

Les éclairages doivent être discrets : spots sur tige de préférence.

Les enseignes publicitaires et les caissons lumineux sont interdits. Il faut leur préférer les enseignes en drapeau ou en applique d'ouvrage traditionnel en fer forgé ou en bois, de facture simple (s'inspirer d'exemples anciens).

Toutefois des matériaux plus contemporains et les lettres en applique peuvent être autorisés s'ils ne remettent pas en cause l'harmonie de la façade (verre sablé ou non, altuglass gravé, ...).

Pour les devantures bois, les enseignes doivent être en lettres peintes.

L'accrochage de panneaux publicitaires (gravures, photographies, prospectus, objets souvenirs) est autorisé s'il ne dénature ni l'harmonie de la façade ni la perspective de la rue ou de l'espace public dans lequel s'insère la devanture.

Stores et bannes

Les stores doivent s'insérer dans la composition de la façade : voir rubrique façades (respect des lignes verticales, du parcellaire lisible en façade, ...). De fait, ils s'insèrent dans la largeur des baies sans relier plusieurs baies à la fois.

Les stores peuvent être proscrits si les baies présentent des ouvrages architecturaux à ne pas cacher (arcs, linteaux en pierre, etc.).

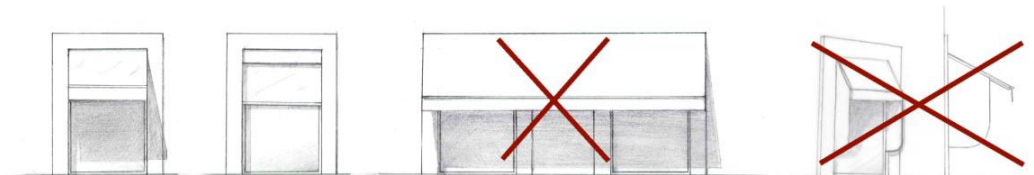
Les coffres doivent être intégrés dans la composition de la façade, de préférence dans l'épaisseur des tableaux.

Les axes sans coffres doivent être cachés par des lambrequins en bois, en métal peint ou en zinc ; l'ensemble disposé sous le linteau de la baie, le plus en retrait possible.

Les lambrequins sur bannes sont autorisés s'ils sont de découpe droite et simple. Les joues sont à éviter.

Les stores et les bannes doivent être en toile tissée et non en matière plastique; les enductions de matière synthétique sont à proscrire.

Les couleurs doivent rester en harmonie avec l'ensemble de la façade.



Dispositifs de sécurité contre les risques d'effraction

Les dispositifs de sécurité (grilles extensibles, volets roulants,...) doivent être implantés de manière à ce qu'ils soient invisibles de l'extérieur. De même, les coffres d'enroulement doivent être installés à l'intérieur (sauf dans le cas de vitrine en saillie : voir chapitre "Vitrines, menuiseries").

Les verres anti-effraction sont recommandés pour leur discrétion et leur parfaite insertion.

Les grilles traditionnelles, ouvrant à la française, sont autorisées sous réserve que cela ne gêne pas la circulation des véhicules sur la voie publique. Ces grilles doivent être métalliques, de façonnage et d'ouvrage simples, en tubes ronds et/ou carrés.

Matériaux

Les matériaux suivants sont à éviter (liste non exhaustive) :

- tôles chromées, acier inoxydable, laiton, aluminium naturel, PVC.
- plastiques, briques, bétons apparents, grès cérame ou émaillés, marbres.
- béton translucide, placages de pierres, panneaux de particules.
- etc.

DIVERS EQUIPEMENTS

Groupes Climatiseurs et Pompes à Chaleur

Les unités extérieures seront placées, quand les dispositifs techniques le permettent, sur les façades les moins en vue et aux endroits amenant le moins de nuisance pour le voisinage.

Les caractéristiques techniques devront assurer un niveau de bruit maximum pour l'unité extérieure de 52 db(A) (niveau de pression acoustique mesuré à 1 m et exprimé en décibel).
Ce niveau ne devra pas dépasser de plus de 3 db(A) le niveau de bruit ambiant de nuit (de 22h00 à 07h00) et de 5 db(A) le niveau de bruit ambiant de jour (de 07h00 à 22h00).

ANNEXE 2 : LEXIQUE CONCERNANT LES RISQUES INONDATIONS

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Annexe: dépendance contigüe ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé permettant le stockage des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage. L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au *a*. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.

Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c/ Locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ Locaux de stockage: fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

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

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

A noter :

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

Cote NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Côte TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou **aléa de référence**: crue servant de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique : crue connue par le passé.

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m^3/s).

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipement de transport public de personnes, digue de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

ANNEXE 3 : DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES CONCERNANT L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

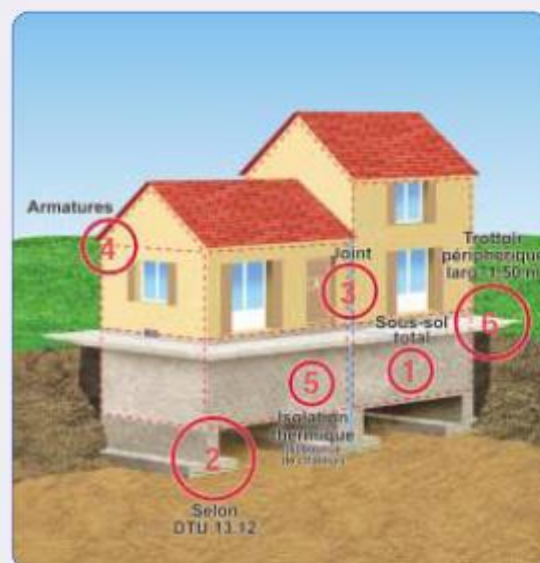
Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, le Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement prévoit la construction selon les missions géotechniques ou à défaut, le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour tous les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES

Le PPR distingue deux zones réglementaires caractérisées par des niveaux d'aléa croissants. Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par les profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum en zone B1 (aléa fort) et 0,80 m minimum en zone B2 (aléa moyen à faible) - sauf rencontre de sols durs non argileux. Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille.



Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans les deux zones de respecter les règles suivantes :

❶ Certaines dispositions sont **interdites**, telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. Ⓣ Sous un sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque de tassement différentiel.



❷ Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; Ⓣ



- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;

- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; Ⓣ

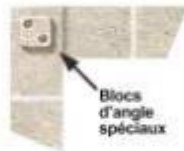


DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTÉES SELON LES MISSIONS GÉOTECHNIQUES

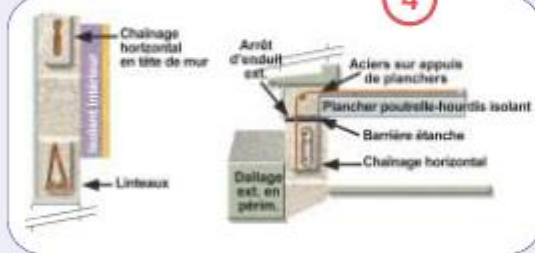
Le PPR préconise la réalisation de la maison individuelle à partir des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de pré-dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500.

ou

- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liés selon les préconisations du DTU 20.1 ☉ - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;



4



- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé, selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol ; ☉
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1.50 m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade. ☉

DISPOSITIONS RELATIVES À LA VIABILITÉ ET À L'ENVIRONNEMENT

- Certaines dispositions sont **interdites**, telles que :
 - toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1 H pour les arbres isolés et 1,5 H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ; ☹
 - le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10 m de la construction ; ☹
- Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :
 - les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ; ☉
 - l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; ☉
 - le captage des écoulements superficiels - avec une distance minimum de 2 m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; ☉
 - sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.



ANNEXE 4 DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES CONCERNANT LE RISQUE SISMIQUE

Construire parasismique

■ Implantation

• Étude géotechnique



Extrait de carte géologique

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

• Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

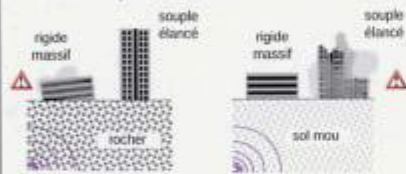
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain

• Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

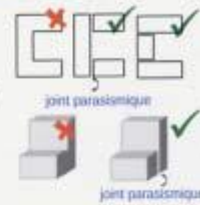
■ Conception

• Privilégier les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.

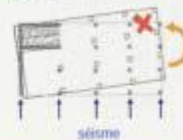
Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



• Limiter les effets de torsion

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

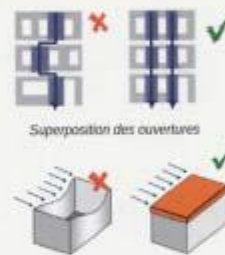


• Assurer la reprise des efforts sismiques

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Limitation des déformations : effet «boîte»

• Appliquer les règles de construction

■ Exécution

• Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

Assurer un suivi rigoureux du chantier.

Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



Nœud de chaînage - Contraintes



Mise en place d'un chaînage au niveau du rampart d'un bâtiment

• Utiliser des matériaux de qualité



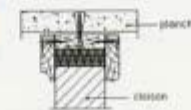
béton

maçonnerie

métal

bois

• Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

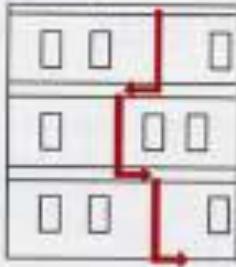
Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Dispositions constructives générales



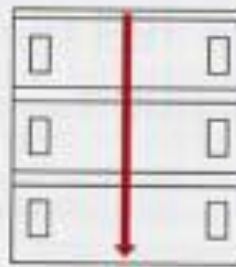
Descentes de charges non verticales



À éviter



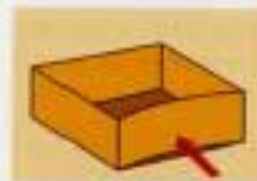
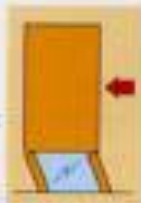
Acceptable



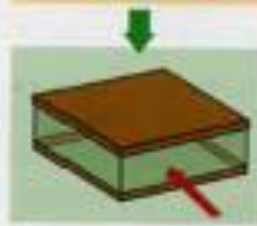
À préférer

Favoriser la superposition des ouvertures (en façade et à l'intérieur) : cette disposition favorise la continuité des descentes de charges.

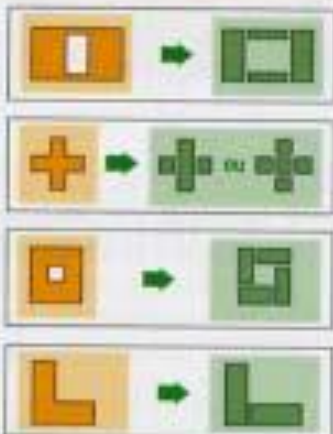
Niveau « transparent » au rez-de-chaussée (exemple : commerces avec baies vitrées), surmonté de plusieurs étages rigides : conception poteaux-poutres seuls, sans noyau de contreventement.



Favoriser le principe d'une « boîte » avec couvercle; les diaphragmes sont nécessaires à tous les niveaux. Notamment pour les maisons individuelles, solidariser le dallage avec les structures.



Les formes irrégulières doivent être décomposées par des joints d'isolement pour obtenir des formes simples et favoriser la compacité du bâtiment. Dans ce cas, chaque élément doit être contreventé indépendamment.



(vues en plan)

Les joints de construction doivent être entièrement vides et prévus avec une largeur à respecter (largeurs de 4 ou 6 cm minimum).

Importance des chaînages horizontaux et verticaux



Concerne tous types de structures : maçonnerie, bois, métal...

Association de « poteaux courts » et de poteaux de grandes dimensions.



Porte-à-faux de grandes dimensions (par exemple, pour les balcons, il est préférable de les limiter à 1,50 m) ; éviter de charger en extrémité ces porte-à-faux (jardinière, allège de garde-corps...).



ANNEXE 5 : CAPTAGES DU MAS D'AYRAN, EXTRAIT DU RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 10 NOVEMBRE 2001

Règles applicables au sein des périmètres de protection

Sont interdits :

- ❖ Dans le périmètre de protection immédiate sont interdits :
 - toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières.

- ❖ Dans le périmètre de protection rapprochée sont interdits :
 - l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
 - l'ouverture et l'exploitation des carrières et des gravières ;
 - la construction d'installations d'épurations des eaux usées domestiques ou industrielles ;
 - le stockage ou l'épandage de tous produits ou substances reconnues toxiques destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
 - l'épandage et l'infiltration des eaux usées d'origine domestique et industrielle ;
 - l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
 - les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou d'autorisation en fonction de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur du bâtiment ;
 - l'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles.

- ❖ Dans le périmètre de protection éloignée sont interdits :
 - toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- ❖ Dans le périmètre de protection immédiate sont admis :
 - tous dépôts, installations ou activités strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages.

- ❖ Dans le périmètre de protection rapprochée sont admis :
 - l'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées ;
 - la construction ou la modification de voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation ;
 - l'exécution de puits, de forages, ou de captages autres que ceux nécessaires pour le renforcement de l'A.E.P. de la commune.

- ❖ Dans le périmètre de protection éloignée sont admis :
 - la création d'activités, de dépôts ou d'installations analogues à celle interdites sur le périmètre de protection rapprochée devra prendre des dispositions particulières du point de vue de la protection des eaux souterraines.

ANNEXE 6 : FORAGE DE LA MADONE, EXTRAIT DU RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 15 JUIN 2009 ET DE LA NOTE COMPLEMENTAIRE DU 7 JANVIER 2013

Règles applicables au sein des périmètres de protection

Sont interdits :

- ❖ Dans le périmètre de protection immédiate sont interdits :
 - toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières ;
 - toutes plantations d'arbres ou d'arbustes.

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

- ❖ Dans le périmètre de protection éloignée sont interdits :
 - toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- ❖ Dans le périmètre de protection immédiate sont admis :

- tous stockages ou installations strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage.
- ❖ Dans le périmètre de protection rapprochée sont admis :
 - tous stockages ou installations strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage.
- ❖ Dans le périmètre de protection éloignée sont admis :
 - toutes constructions ou installations devront suivre scrupuleusement la réglementation nationale en vigueur ;
 - la création d'activités analogues à celle interdites sur le périmètre de protection rapprochée devra prendre des dispositions particulières du point de vue de la protection des eaux souterraines.

ANNEXE 7 : CAPTAGE DES SABLONS - VALABRIX-, EXTRAIT DU RAPPORT HYDROGEOLOGIQUE DU 8 AVRIL 2013

Règles applicables au sein des périmètres de protection

Sont interdits :

- Dans le périmètre de protection immédiate sont interdits :
 - toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières ;
 - toutes activités autres que celles liées à l'entretien et à la maintenance de l'ouvrage ;
 - toutes plantations d'arbres ou d'arbustes.

- Dans le périmètre de protection rapprochée sont interdits :
 - les nouvelles constructions à usage d'habitation, artisanal, industriel et commercial ;
 - les affouillements, excavations, terrassements non remblayés, remblayés ou partiellement remblayés à l'exception des terrassements de faible extension et de faible profondeur (moins de 1 mètre) ;
 - les excavations liées à la réalisation de constructions ;
 - les excavations remblayés ou non, qui atteignent le niveau de la nappe en hautes eaux et ce, indépendamment de leur superficie ;
 - les excavations liées à la création de plans d'eau ;
 - la réalisation de pieux ;
 - les excavations liées à l'inhumation ;
 - les excavations liées à la création de nouveaux axes de communication,
 - les exploitations de matériaux non cessibles (carrières et gravières) et concessibles (mines) ;
 - le curage de fossés et de cours d'eau sauf pour enlever les embâcles de matériaux divers ;
 - la création de gravières ;
 - la création de plans d'eau ;
 - l'exécution de tous nouveaux forages dans les sables du Cénomaniens autres que ceux nécessaires pour le renforcement de l'alimentation en eau de la commune après autorisation préfectorale ;
 - les infiltrations d'eaux pluviales de zones urbanisées et les axes de communications ;
 - les infiltrations d'eaux usées issues de bâtiments et constructions individuels ou collectifs ;
 - les cendres de transit ou de traitement de déchets de toutes catégories ;
 - les rejets de substances polluantes ou de matières dangereuses liées à de nouvelles activités artisanales ou industrielles notamment les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) ;
 - les rejets d'eaux résiduaires domestiques brutes ou après traitement, y compris par infiltration, des constructions collectives ;
 - les rejets d'eaux résiduaires domestiques, brutes ou après traitement, y compris par infiltration, des habitations individuelles existantes si les installations d'assainissement non collectif mises en place ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur ;
 - les rejets d'eaux résiduaires domestiques, brutes ou après traitement, y compris par infiltration ;
 - les stockages existants ou futurs d'hydrocarbures à usage non domestique ;

- les épandages de matières de vidange et de boues résiduaires ;
 - les stockages de boues, composts, fumiers, ... ;
 - les rejets des effluents liés aux bâtiments d'élevage ;
 - le parcage des animaux ;
 - les rejets des effluents de serres ;
 - les implantations de canalisations souterraines transportant des eaux résiduaires industrielles ou des hydrocarbures ;
 - la réinjection d'eaux issues d'un doublet géothermique ;
 - les transports de matières dangereuses ;
 - la construction de nouvelles voies de communication et la modification des voiries existantes ;
 - le stationnement de véhicules nécessaires à l'exploitation du captage du Sablon ;
 - les installations nouvelles d'aires de remplissage et de lavage des pulvérisateurs de produits phytosanitaires (pesticides) utilisés pour le traitement des cultures ;
 - les installations de stockage de produits phytosanitaires (pesticides).
- Dans le périmètre de protection éloignée sont interdits :
 - toutes constructions et installations sauf celles soumises à conditions particulières.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Dans le périmètre de protection immédiate sont admis :
 - le stationnement de véhicules nécessaires à l'exploitation du captage.
- Dans le périmètre de protection rapprochée sont admis :
 - les travaux importants de défrichements de sols devront être effectués en périodes de basses eaux en conservant les sols superficiels et en prenant toute disposition pour ne pas aggraver leur érosion ;
 - les nouveaux puits et forages (n'atteignant pas les sables cénomaniens) y compris ceux exploités à des fins domestiques devront être aménagés pour ne pas favoriser l'infiltration d'eaux superficielles (cimentation périphérique de surface sur 2 mètres pour les forages et les puits, les têtes de forage et les margelles devront être situées à au moins 0,50 mètres au-dessus du sol ou de la cote des PHE connues en zones inondables. Ces ouvrages devront être munis de fermetures étanches) ;
 - les éventuels sondages de reconnaissance, de recherche et de surveillance devront être protégés de la même façon s'ils sont conservés. Sinon, ils seront rebouchés dans les règles de l'art ;
 - les puits et forages existants devront être aménagés de façon à ne pas favoriser les infiltrations d'eaux superficielles. Les ouvrages abandonnés devront être rebouchés dans les règles de l'art par une entreprise spécialisée ;
 - les remblaiements à condition qu'ils soient réalisés avec des matériaux exempts de substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ;
 - les stockages d'hydrocarbures à usage domestique (moins de 3 000 litres) devront être hors sol et comporter un bac de rétention d'un volume égal à 2 fois le volume stocké ;
 - les canalisations d'eaux domestiques étanches (l'étanchéité devra être vérifiée au moins tous les cinq ans) ;

- les aires de remplissage et de lavage des pulvérisateurs de produits phytosanitaires (pesticides) utilisés pour le traitement des cultures respecter les normes en vigueur, lesquelles visent à supprimer les risques de pollution.
- Dans le périmètre de protection éloignée sont admis :
 - toutes constructions ou installations devront suivre scrupuleusement la réglementation nationale en vigueur ;
 - la création d'activités analogues à celle interdites sur le périmètre de protection rapprochée devra prendre des dispositions particulières du point de vue de la protection des eaux souterraines.