



# Commune de Saint-Laurent d'Aigouze

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration du POS			01/08/1986
1 <sup>ère</sup> révision du POS			24/01/1994
Révision du POS valant élaboration du PLU	28/08/2014	28/06/2017	13/03/2018
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU	09/05/2018		03/09/2018
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU	12/12/2022		09/05/2023

## Urbanis

### Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78

### Mairie de Saint Laurent d'Aigouze

Rue Henri Méry – BP 10  
30 220 SAINT LAURENT D'AIGOUZE  
Tél. : 04 66 88 12 77



## Équipe **URBANiS**

### **Chef de projet, Urbaniste**

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03



## Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)



# Sommaire

<b>Rappels divers</b>	<b>5</b>
<b>Règlement des zones</b>	<b>19</b>
<b>Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>21</b>
Zone UA	23
Zone UB	35
Zone UC	47
Zone UE	59
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future</b>	<b>69</b>
Zone IAU	71
Zone V AU	75
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>85</b>
Zone A	87
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>99</b>
Zone N	101



## **RAPPELS DIVERS**

**Nota bene**

*Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, ce qui est le cas du PLU de SAINT-LAURENT-D'AIGOUZE.*

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE ; il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

## 2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R. 111-1 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-27** : 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**.

## 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1 **Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information en annexe au PLU :
  - Les périmètres à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;

- Les périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles sont soumises à déclaration préalable, les divisions foncières, en propriété ou en jouissance, par ventes ou locations simultanées ou successives, qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Sont concernées sur le territoire communal de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE, la RD 58 et la RD 979 toutes deux classées en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n°2014071-0019 du 12 mars 2013 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

**2 Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique.**

**3 Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme et portées en annexe du PLU.**

**4 Les dispositions relatives aux bois ou forêts relevant du régime forestier.**

**5 Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.**

Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes. Conformément à l'article R. 571-29 du Code de l'Environnement, les exploitants de lieux musicaux (discothèque, bars musicaux, salle de fêtes municipales ou privées....) sont ainsi tenus de faire réaliser une étude d'impact des nuisances sonores (EINS) par un professionnel qualifié.

## 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre I du présent règlement et comprennent :

- la zone UA correspondant au centre ancien et faubourgs denses de SAINT LAURENT D'AIGOUZE.
- la zone UB correspondant globalement aux extensions 19<sup>ème</sup> moins denses du centre ancien de SAINT LAURENT D'AIGOUZE.
- la zone UC correspondant aux extensions pavillonnaires récentes de SAINT LAURENT D'AIGOUZE, essentiellement composées d'habitat individuel de densité moyenne ; elle inclut un secteur UCp à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant au groupe scolaire et aux équipements sportifs et de loisirs périphériques.

- la zone UE, zone d'activités économiques composée de deux secteurs distincts : le secteur UEa correspondant à l'emprise de l'ancienne cave coopérative et le secteur UEb correspondant à la zone d'activités Sud du village.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.  
Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comportent :
  - la zone I AU Nord à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'activités non nuisantes, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son emprise, après modification ou révision du PLU ;
  - la zone IIAUt à vocation d'hébergement touristique et d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation touristique, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.
- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent :
  - un secteur Ac correspondant à un secteur agricole en accroche sur la zone urbaine ;
  - un secteur Aer correspondant aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques visés à l'article L. 121-23 et R. 121-4 du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.  
Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement et incluent :
  - un secteur Ner correspondant aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques visés à l'article L. 121-23 et R. 121-4 du Code de l'Urbanisme ;
  - un secteur Nerl correspondant à la bande inconstructible de 100 m à compter de la limite haute des étangs en application de l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme
  - un secteur Np à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs, en entrée Nord et en limite Sud du village ;
  - un secteur Nc correspondant à l'emprise du camping ;
  - un secteur Nd correspondant à l'emprise de la déchetterie.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/2500<sup>ème</sup> sont seuls retenus comme valables.

**Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015), **sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre des articles L. 113-1 et L. 121-27 du Code de l'Urbanisme** ; mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code.

Conformément à l'article L. 121-27 du Code de l'Urbanisme, le classement en espaces boisés au titre de l'article L. 113-1 des parcs et ensemble boisés existantes les plus significatifs de la commune est soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.**

Sont ainsi reportés aux documents graphiques du PLU :

- **l'enveloppe des zones inondables délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral n°2012-094-003 en date du 3 avril 2012 ; ce report distingue : la zone d'aléa résiduel en zone urbaine, la zone d'aléa modéré en zone urbaine, et, fusionnées, les zones d'aléa fort en zone urbaine et les zones d'aléa fort, modéré et résiduel en zone non urbaine.
- **le tracé de la canalisation de transport d'hydrocarbures Espiguette - Noves TRAPIL** en bordure du canal du Rhône à Sète. Conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 Août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, sont délimitées de part et d'autre de la conduite 3 zones de dangers.

Zones de danger	Distances préconisées	
	Petite brèche	Grande brèche
Zone des effets irréversibles	46 m	184 m
Zone des premiers effets létaux	38 m	144 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	113 m

- **le tracé de la canalisation de transport de gaz DN 150 le long de la RD 979.** En application de l'arrêté du 4 Août 2006 modifié, sont délimitées le long de la canalisation de gaz 3 zones de dangers dont les emprises sont définies au tableau ci-après :
  - la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine) à moins de la distance ELS (Effets Létaux Significatifs) de la canalisation où sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur.
  - la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine) à moins de la distance PEL (Premiers Effets Létaux) de la canalisation où sont proscrits les Etablissements Recevant du Public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personne) ainsi que les immeubles de grande hauteur.
  - la zone de dangers significatifs à moins de la distance IRE (Effets Irréversibles) de la canalisation, à l'intérieur de laquelle GRT Gaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire.

Canalisation	DN	PMS (bar)	Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS) *	Zone de dangers graves Distance (m) (PEL) *	Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE) *
Alimentation du client industriel SOMAL COGEN (ex SOMAL SOPROMA)	150	19	15	20	25
Nom installation annexe			Zone de dangers très graves Distance (m) * (ELS)	Zone de dangers graves Distance (m) (PEL) *	Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE) *
SAINT LAURENT D'AIGOUZE DP				35	
SAINT LAURENT D'AIGOUZE CI SOMAL COGEN				35	

N : Diamètre nominal ; PSM : Pression Maximale de Service

\* Zones de danger définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

- **une zone non aedificandi de 100 m de large autour des installations de l'ancienne station d'épuration communale.**
- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.** Chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.
- **Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame bleue** le long du Vidourle, du Vistre Vieux, du canal du Vistre et du canal du Rhône à Sète.
- **Les secteurs où en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements.** Cette obligation ne s'impose que sur la zone UC.

## 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 2 – Dérogations

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

**En application de l'article L. 152-4**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**En application de l'article L. 152-5**, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

### **3 - Reconstruction à l'identique**

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démolit est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement.

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2012-094-003 en date du 3 avril 2012.

### **4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs**

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

## **6 – DIVISIONS DE TERRAIN**

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par l'article 6 du règlement de PLU.

## **7 – STATIONNEMENT – DISPOSITIONS GENERALES**

### **7.1 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

#### **1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

#### **2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

#### **3 – Logements locatifs aidés**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### **4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **7.2 – Stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

## **8 – LEXIQUE GENERAL**

### **Accès :**

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

**Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

**Adossement :**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

**Affouillement de sol :**

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup> et du permis d'aménager si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

**Alignement :**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 5 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**Annexe ou construction annexe :**

L'annexe est une construction de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abri à bois, abri de jardin, piscine et local technique, abri ou garage pour véhicule...). Les piscines sont considérées comme des constructions annexes.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

**Changement de destination :**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015).

**Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum d'emprise au sol de la ou des constructions, rapportée à la surface de l'unité foncière d'implantation.

**Construction :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation, indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**Bâtiment principal :**

Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de bâtiments et constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments et constructions ayant la même fonction.

**Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

**Destination :**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- 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.

*Habitation* : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

*Hébergement hôtelier* : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

*Bureaux* : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées ci-après.

*Commerce* : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (commerces alimentaires et non alimentaires, équipement de la personne, équipement de la maison, commerces automobiles, motos et cycles, commerces d'articles de sports et de loisirs.....). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Artisanat* : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels ; elle exclut les commerces alimentaires relevant de la catégorie commerces. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Industrie* : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Entrepôt* : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

*Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, médical et de santé, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, de la petite enfance, culturel, sportif, de la

défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements publics ou privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

**Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture dans la limite de 0,50 m) et terrasses non couvertes.

Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les bassins de piscines (couvertes ou non), les abris non fermés, les hangars non fermés.....

**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

**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, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

**Espaces non imperméabilisés :**

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts....) soit des espaces minéraux dont le revêtement est par nature non imperméable et autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen....)

**Exhaussement de sol :**

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup> et du permis d'aménager si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

**Extension :**

Il s'agit d'une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (créatrices uniquement de surface de plancher). Lorsqu'une extension est limitée (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Hauteur de la construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètres ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

**Limites séparatives :**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou à une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

**Modification de construction :**

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

**Reconstruction** : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

**Toit terrasse :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) plate ou quasiment plate (c'est à dire ne comportant que de faibles pentes permettant l'écoulement des eaux).

**Unité foncière :**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

On distinguera si nécessaire :

- Les voies publiques ;
- Les voies privées ;
- Les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

**Opération (d'aménagement) d'ensemble :**

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent. Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur.

# **REGLEMENT DES ZONES**



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

**La zone UA** est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond au centre ancien de SAINT LAURENT D'AIGOUZE. Il s'agit d'une zone de bâti dense et généralement continu, composée essentiellement d'habitat, mais également de commerces, de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la vie urbaine. Le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qu'il convient de préserver et de conforter.

**La zone UA est classée :**

- **en zone d'aléa inondation résiduel en centre urbain (R-Ucu)**, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3)
- **en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Titre V).

**La zone UA est intégralement incluse dans les périmètres de protection des Arènes inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 10/12/1993 et du Château de Calvières inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté en date du 09/04/2001.** En conséquence, dans cette zone, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**En zone UA, tous travaux de démolition totale ou partielle sont soumis à permis de démolir.**

### Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone UA :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement des caravanes et camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Le changement de destination de la partie en rez-de-chaussée de maisons d'habitation (remise, garage....) qui aurait pour conséquence de supprimer des places de stationnement existantes.
- Le changement de destination de bâtiments vers de l'habitat lorsqu'il n'est pas possible de répondre aux obligations en matière de stationnement imposées par l'article UA 11 sur l'unité foncière concernée.

**En zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU**, s'imposent en outre les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).

## **Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions en zone UA, sous réserve des dispositions du PPRI :**

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions (conditions cumulatives) :
  - o qu'elles correspondent à une activité ou un service de proximité, concourant au fonctionnement urbain ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec la capacité des infrastructures et réseaux existants ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le tissu urbain environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications ....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone UA, sous réserve de justification technique.

### Article UA 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets. Dans le cas particulier de passages de véhicules sous porches, les caractéristiques de ce dernier devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables (passages et continuités des piétons et vélos)

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

### Article UA 4 – Desserte par les réseaux

#### 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ...)

## **Eaux usées**

### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE.

### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

### **3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

## **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant, sous réserve que celui soit suffisamment dimensionné.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

## **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales, et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

## Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition s'applique aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

Les balcons et loggias sont autorisées en saillie de la façade dans la limite de 0,60 m de profondeur comptée horizontalement depuis le nu de la façade uniquement le long des voies de largeur supérieure à 3,70 m (largeur totale incluant la bande de roulement et les trottoirs éventuels) :

- à partir de 3,50 m de hauteur (mesurée à partir du niveau de la voie) s'il existe devant la façade, un trottoir de 1,00 m de large minimum ;
- à partir de 4,50 m de hauteur (mesurée à partir du niveau de la voie) s'il n'existe pas de trottoir le long de la façade.

En tout état de cause, sera recherché un alignement en hauteur des balcons tant sur les façades situées du même côté de la voie que sur les façades situées en face à face de part et d'autre de la voie, sous réserve du respect des dispositions ci-avant.

Une implantation en retrait de l'alignement est toutefois autorisée :

- lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction pourra n'être implantée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- lorsque l'unité foncière a une façade sur rue ou emprise publique supérieure à 20 mètres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment sur un bâtiment existant jouxtant le projet, dans le but de former une unité bâtie (même hauteur et mêmes matériaux) ;
- lorsque le projet consiste en l'extension d'un bâtiment lui-même déjà implanté en retrait de la voie ou de l'emprise publique, sous réserve que cette extension respecte le même retrait que le bâtiment initial ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 10 ci-après pourra être imposée en limite de l'alignement, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle (pour rappel clôture composée d'un grillage à mailles larges sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum, conformément aux dispositions du PPRI).

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.
- **Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque l'unité foncière présente une façade sur rue supérieure à 20 mètres.
- lorsque le bâtiment projeté est voisin d'un bâtiment existant en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ces deux cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m) ; cette disposition s'appliquant à la façade prise dans le plan vertical du nu de celle-ci.

Dans cette marge de recul, les saillies (débords de toiture, balcons) sont autorisées dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade

Dans le cas d'une implantation en recul de la limite séparative, un mur ou muret de clôture conforme aux dispositions de l'article UA 10 ci-après pourra être imposé en limite de l'alignement sur voie dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle (pour rappel clôture composée d'un grillage à mailles larges sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum, conformément aux dispositions du PPRI).

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

## Article UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

## Article UA 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à :

- 70% de la superficie de ladite unité foncière pour les unités foncières de 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> inclus ;
- 60% de la superficie de ladite unité foncière pour les unités foncières de plus de 500 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

- rénovation, changement de destination ou reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure aux plafonds fixés ci-dessus ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

## Article UA 9 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur.... exclus.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m à l'égout de la toiture.

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

La hauteur de la construction pourra néanmoins être limitée à celle du plus bas des deux immeubles mitoyens ou des deux immeubles voisins implantés du même côté de la voie (lorsqu'ils ne sont pas mitoyens avec la construction considérée) voire du seul immeuble mitoyen.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

## Article UA 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Dispositions générales

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux intéressants (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde corps anciens...).

En cas de construction neuve ou d'extension d'une construction existante, une architecture plus contemporaine que celle découlant des prescriptions ci-après, pourra être autorisée sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle ; pourront être notamment autorisées les baies horizontales, sous réserve de s'intégrer à un projet architectural cohérent.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :** les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

### Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33% par rapport à l'horizontale. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsque une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture seront obligatoirement du même sens et de même pente que ceux des immeubles voisins, voire de celui dont la hauteur à l'égout de la toiture est la plus proche de celle de la construction nouvelle.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaire de teinte traditionnelle (paille, ocré...) à l'exclusion des couleurs vives et des panachages de couleurs. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture en bois...) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les cheminées devront être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules sont autorisées :

- les terrasses encaissées communément appelées terrasses tropéziennes, sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface totale de la toiture et de respecter un recul de 1,00 mètre minimum par rapport au nu de la façade et de 1,00 mètre minimum par rapport aux pignons.
- les loggias, sous réserve d'une distance de 1,00 mètre minimum par rapport aux façades latérales, les murs de retour étant traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats (zinc non brillant de préférence). Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de ne pas représenter plus du tiers de la surface totale de toiture du bâtiment concerné, sous réserve de l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

### Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Les imitations de matériaux, les pastiches sont interdits.

Seules les façades en pierre de taille seront laissées apparentes (non enduites) ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Les granges et remises, non transformées en habitation, pourront également être laissées sans enduit.

Toutes les autres constructions seront enduites dans le respect du nuancier communal. L'enduit sera exécuté au mortier de chaux et de sable naturel de carrière au jeté, taloché, brossé ou gratté ; les finitions de type écrasé, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, soubassements ...) seront conservés et mis en valeur.

Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage,....)

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

### **Percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, avec une organisation en travée et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées et cette dégressivité lorsque des percements modernes les ont perturbés.

Les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large, exception faite sur les façades arrières ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public, où pourront notamment être autorisées les baies vitrées horizontales.

Les ouvertures devront comporter un encadrement d'une vingtaine de cm de large, celui-ci pouvant être traité en surépaisseur d'enduit et badigeonné d'un ton plus clair que l'enduit, soit réalisé en pierres de taille. A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés et restaurés.

La création d'appuis de quelques formes ou nature qu'ils soient est interdite.

Les ouvertures cintrées en pierre donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée devront être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

### **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) devront être, lorsque leur état le permet, conservées et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes (interdiction d'une fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries seront en bois voire en PVC ou matériaux composites d'aspect bois, de teinte respectant le nuancier communal.

Les contrevents ou volets seront en bois voire en PVC ou matériaux composites d'aspect bois, rabattables en façades, ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur ; ils seront à lames parallèles, à dais contrariés, à capucines ou persiennes. Les volets à barres et écharpes sont interdits.

Les volets roulants sont interdits exception faire sur les façades arrières ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les portails de remises et de garages seront en bois ou en métal peint de la même teinte que les menuiseries extérieures, à deux vantaux rabattables, repliables ou coulissant latéralement, sans oculus. Les portails basculants ou roulants sont interdits, exception faite sur les constructions neuves et sous réserve d'une bonne intégration au projet de construction.

### **Ferronneries**

Les garde-corps des balcons seront composés de barreaudages droits et verticaux ; sont interdits :

- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage droits et verticaux.

Les ferronneries de portails doivent être composés de barreaudages verticaux et/ou de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Elles seront peintes dans le respect du nuancier communal.

Les ferronneries anciennes intéressantes seront de préférence conservées et restaurées.

### **Clôtures**

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2,00 m de hauteur.

Elles seront composées d'un grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut en pierres ou en maçonnerie enduite dans un teinte identique à celle de la construction principale d'une hauteur de 40 cm maximum, conformément au règlement du PPRI.

Les portails de clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie (voir ci-avant) sauf s'ils sont inscrits sous une arche auquel cas ils pourront également être réalisés en bois, à deux vantaux rabattables et peints dans le respect du nuancier communal.

La hauteur totale d'un portail ne pourra excéder 2,50 m ; la transition entre la clôture et le portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur pourra atteindre celle du portail.

### **Vitrines commerciales**

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les stores métalliques de protection seront intérieurs ; les coffres des grilles ne devront pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

Les **climatiseurs** seront placés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public, en combles ou encastrés et cachés par une grille ; la pose d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon est interdite ; elles devront être placées en toiture et en recul par rapport au nu de façades sur voie ou espace public.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** seront placés à l'intérieur des constructions ou regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec celles-ci.

### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du Service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UA 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

*Voir Rappels divers - 7 - Stationnement – Dispositions générales*

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 3 places de stationnement par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination de commerce et bureau :**

- Aucune obligation

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre.

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

### **Article UA 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

La part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière ; cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

### **Article UA 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture et ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de toiture du bâtiment concerné.

### **Article UA 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

**La zone UB** est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone UB** correspond aux faubourgs de moindre densité de SAINT LAURENT D'AIGOUZE. Il s'agit d'une zone de bâti plus lâche qu'en zone UA, sur un parcellaire globalement de plus grande taille, mais qui se caractérise encore par un front bâti généralement continu.

**La zone UB est classée :**

- **en zone d'aléa inondation résiduel (R-Ucu) et d'aléa modéré en centre urbain (M-Ucu) et en zone d'aléa modéré en zone urbanisée (M-U)**, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).
- **en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Titre V).

**La zone UB est intégralement incluse dans les périmètres de protection des Arènes inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 10/12/1993 et du Château de Calvières inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté en date du 09/04/2001.** En conséquence, dans cette zone, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**En zone UB, tous travaux de démolition totale ou partielle sont soumis à permis de démolir.**

### Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone UB :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement des caravanes et camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Le changement de destination de la partie en rez-de-chaussée de maisons d'habitation (remise, garage....) qui aurait pour conséquence de supprimer des places de stationnement existantes.
- Le changement de destination de bâtiments vers de l'habitat lorsqu'il n'est pas possible de répondre aux obligations en matière de stationnement imposées par l'article UB 11 sur l'unité foncière concernée.

**En zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU**, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).

## **Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions en zone UB, sous réserve des dispositions du PPRI :**

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions (conditions cumulatives) :
  - o qu'elles correspondent à une activité ou un service de proximité, concourant au fonctionnement urbain ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec la capacité des infrastructures et réseaux existants ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le tissu urbain environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications ....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone UB, sous réserve de justification technique.

### **Article UB 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques de ce dernier devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables (passages et continuités des cheminements piétons et vélos).

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

### **Article UB 4 – Desserte par les réseaux**

#### **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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

#### **3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant, sous réserve que celui soit suffisamment dimensionné.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

## Article UB 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition s'applique aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture dans la limite de 0,60 mètre.

Les balcons sont autorisés en saillie de la façade dans la limite de 0,60 mètre de profondeur comptée horizontalement depuis le nu de la façade :

- à partir de 3,50 m de hauteur (mesurée à partir du niveau de la voie) s'il existe devant la façade, un trottoir de 1,00 m de large minimum ;
- à partir de 4,50 m de hauteur (mesurée à partir du niveau de la voie) s'il n'existe pas de trottoir le long de la façade.

En tout état de cause, sera recherché un alignement en hauteur des balcons tant sur les façades situées du même côté de la voie que sur les façades situées face à face de part et d'autre de la voie, sous réserve du respect des disposition ci-avant

Une implantation en retrait de l'alignement est toutefois autorisée :

- lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction pourra être implantée à l'alignement d'une seule de ces voies ;
- lorsque l'unité foncière a une façade sur rue ou emprise publique supérieure à 20 mètres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment sur un bâtiment existant jouxtant le projet, dans le but de former une unité bâtie (même hauteur et mêmes matériaux) ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, une clôture conforme aux dispositions de l'article UB 10 ci-après pourra être imposée en limite de l'alignement dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle (pour rappel clôture composée d'un grillage à mailles larges sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum, conformément aux dispositions du PPRI).

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.
- **Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

## Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;

- soit de telle sorte que sur une au moins des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'autre limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m) ; cette disposition s'applique à la façade prise dans le plan vertical du nu de celle-ci, hors saillies dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

**Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

**Article UB 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**Article UB 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 50% de la superficie de ladite unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants :

- rénovation, changement de destination ou reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 50% ;
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

**Article UB 9 – Hauteur maximale des constructions**

**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur.... exclus.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m à l'égout de la toiture.

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

La hauteur de la construction pourra néanmoins être limitée à celle du plus bas des deux immeubles mitoyens ou des deux immeubles voisins implantés du même côté de la voie. (en l'absence de mitoyenneté).

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

### **Article UB 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Dispositions générales**

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux intéressants (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde corps anciens...).

En cas de construction neuve ou d'extension d'une construction existante, une architecture plus contemporaine que celle découlant des prescriptions ci-après, pourra être autorisée sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle ; pourront être notamment autorisées les baies horizontales, sous réserve de s'intégrer à un projet architectural cohérent, ainsi que l'utilisation du bois en façade.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

### **Toitures**

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33% par rapport à l'horizontale. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsque une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture seront obligatoirement du même sens et de même pente que ceux des immeubles voisins, voire de celui dont la hauteur à l'égout de la toiture est la plus proche de celle de la construction nouvelle.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou similaire de teinte traditionnelle (paille, ocré...) à l'exclusion des couleurs vives et des panachages de couleurs. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture en bois....) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les cheminées devront être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules sont autorisées :

- les terrasses encaissées communément appelées terrasses tropéziennes, sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface totale de la toiture et de respecter un recul de 1,00 mètre minimum par rapport au nu de la façade et de 1,00 mètre minimum par rapport aux pignons.
- les loggias, sous réserve d'une distance de 1,00 mètre minimum par rapport aux façades latérales, les murs de retour étant traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats (zinc non brillant de préférence). Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de ne pas représenter plus du tiers de la surface totale de toiture du bâtiment concerné, sous réserve de l'avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

### **Façades**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Les imitations de matériaux, les pastiches sont interdits.

Seules les façades en pierre de taille seront laissées apparentes (non enduites) ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Les granges et remises, non transformées en habitation, pourront également être laissées sans enduit.

Toutes les autres constructions seront enduites dans le respect du nuancier communal. L'enduit sera exécuté au mortier de chaux et de sable naturel de carrière au jeté, taloché, brossé ou gratté ; les finitions de type écrasé, les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est toutefois autorisée sur les façades ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, soubassements ...) seront conservés et mis en valeur.

Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées.

Les emmarchements devront être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage,....).

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

**Percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades, avec une organisation en travée et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées et cette dégressivité lorsque des percements modernes les ont perturbés.

Les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large, exception faite sur les façades arrières ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public, où pourront notamment être autorisées les baies vitrées horizontales.

Les ouvertures devront comporter un encadrement d'une vingtaine de cm de large, celui-ci pouvant être traité en surépaisseur d'enduit et badigeonné d'un ton plus clair que l'enduit, soit réalisé en pierres de taille. A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés et restaurés.

La création d'appuis de quelques formes ou nature qu'ils soient est interdite.

Les ouvertures cintrées en pierre donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée devront être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

**Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) devront être, lorsque leur état le permet, conservées et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes (interdiction d'une fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries seront en bois voire en PVC ou matériaux composites d'aspect bois, de teinte respectant le nuancier communal.

Les contrevents ou volets seront en bois voire en PVC ou matériaux composites d'aspect bois, rabattables en façades, ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur ; ils seront à lames parallèles, à dais contrariés, à capucines ou persiennes.

Les volets à barres et écharpes sont interdits.

Les volets roulants sont interdits exception faite sur les façades arrières ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Les portails de remises et de garages seront en bois ou en métal peint de la même teinte que les menuiseries extérieures, à deux vantaux rabattables, repliables ou coulissant latéralement, sans oculus.

Les portails basculants ou roulants sont interdits, exception faite sur les constructions neuves et sous réserve d'une bonne intégration au projet de construction.

**Ferronneries**

Les garde-corps des balcons seront composés de barreaudages droits et verticaux ; sont interdits :

- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage droits et verticaux.

Les ferronneries de portails devront être composés de barreaudages verticaux et/ou de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. Elles seront peintes dans le respect du nuancier communal.

Les ferronneries anciennes intéressantes seront de préférence conservées et restaurées.

**Clôtures**

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2,00 m de hauteur.

Elles seront composées d'un grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut en pierres ou en maçonnerie enduite dans un teinte identique à celle de la construction principale d'une hauteur de 40 cm maximum, conformément au règlement du PPRI.

Les portails de clôtures seront obligatoirement réalisés en ferronnerie (voir ci-avant) sauf s'ils sont inscrits sous une arche auquel cas ils pourront également être réalisés en bois, à deux vantaux rabattables et peints dans le respect du nuancier communal.

La hauteur totale d'un portail ne pourra excéder 2,50 m ; la transition entre la clôture et le portail sera réalisée par un pilier dont la hauteur pourra atteindre celle du portail.

**Vitrines commerciales**

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les stores métalliques de protection seront intérieurs ; les coffres des grilles ne devront pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

**Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

Les **climatiseurs** seront placés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public, en combles ou encastrés et cachés par une grille ; la pose d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon est interdite ; elles devront être placées en toiture et en recul par rapport au nu de façades sur voie ou espace public.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** seront placés à l'intérieur des constructions ou regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec celles-ci.

**Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du Service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

**Article UB 11 – Obligations en matière de stationnement**

**Dispositions générales**

*Voir Rappels divers – 7- Stationnement – Dispositions générales*

**Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

**Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 3 places de stationnement par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à destination de commerce et bureau :**

- Aucune obligation

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre.

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

**Article UB 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

La part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière ; cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup>.

**Article UB 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition de ne pas représenter plus du tiers de la surface totale de toiture du bâtiment concerné.

**Article UB 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

**La zone UC** est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone UC** correspond aux quartiers récents de la commune de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE, essentiellement composés d'habitat individuel, de densité moyenne, en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies et espaces publics.

Elle inclut **un secteur UCp** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**La zone UC est classée :**

- **en zone urbaine d'aléa inondation résiduel (R-U) ou modéré (M-U)**, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).
- **en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Titre V).

**Elle est également impactée par les zones de danger associées aux ouvrages de transport de gaz GRT Gaz** (voir Chapitre – Rappels divers).

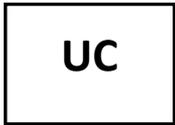
**La zone UC est pour partie incluse dans les périmètres de protection des Arènes inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 10/12/1993 et du Château de Calvières inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté en date du 09/04/2001.** En conséquence, dans les périmètres de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

**La zone UC est également pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 979** à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

### Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone UC hors secteur UCp :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après ;



- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En secteur UCp :**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).

**Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions en zone UC hors secteur Ucp et sous réserve des dispositions du PPRI :**

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions (conditions cumulatives) :
  - o qu'elles correspondent à une activité ou un service de proximité, concourant au fonctionnement urbain ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec la capacité des infrastructures et réseaux existants ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone UC, sous réserve de justification technique.

**Le long des linéaires d'activités portés au PLU**, les rez-de-chaussée des constructions existantes ou futures devront obligatoirement être affectés – hors accès aux étages – à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services.

**Par ailleurs**, tout projet ou programme à destination d'habitation composé de 12 ou plus de 12 logements devra obligatoirement comporter 25% au moins de logements locatifs sociaux ; le nombre de logements exigé sera le cas échéant arrondi à l'unité supérieure si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, à l'unité inférieure si le chiffre après la virgule est inférieur à 5.

**Sont autorisés sous conditions en secteur Ucp, sous réserve des dispositions du PPRI :**

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications ....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur UCp, sous réserve de justification technique.

**Article UC 3 - Accès et voiries**

**Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Toute création d'un nouvel accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur la RD 979 et sur la RD 46 hors agglomération. En agglomération, l'avis du Département est requis.

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ;

elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables.

**Hors secteur UCp**, la création de toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

## Article UC 4 – Desserte par les réseaux

### 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### Eaux usées

#### 1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

#### 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sous réserve que celui soit suffisamment dimensionné.

**Pour toute construction nouvelle n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et générant une imperméabilisation des sols y compris piscines**, le pétitionnaire doit prévoir, sur l'unité foncière concernée, les dispositifs de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré :

- stockage en citerne (enterrée ou superficielle) ;
- stockage en structure réservoir poreuse ;
- tranchée drainante ;
- bassin de rétention.

**Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble**, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée ou des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être traités en espaces verts paysagers intégrés au plan de composition de l'opération.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

#### **Eau brute**

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privés ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....).

### **Article UC 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci.

1 - Les constructions, y compris les piscines, doivent être implantées :

- à une distance minimale de 35,00 m de l'axe de la RD 979 ;
- à une distance minimale de 25,00 m de l'axe de la RD 46 hors agglomération.

2 - Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 8,00 m de l'axe des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et de la RD 46 en agglomération, sans que ce recul soit inférieur à 4,00 m de l'alignement de la voie ;
- à une distance minimale de 4,00 m de l'alignement des autres emprises publiques.

Dans les marges de recul ainsi définies, sont autorisées les saillies dans la limite de 1,00 m compté horizontalement depuis le nu de la façade (débord de toiture, casquettes, balcon....)

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général à l'échelle de la commune ; pour les constructions groupées (maisons en bande), il conviendra de prévoir un décalage du plan vertical des façades de façon à éviter un front bâti trop linéaire dès que le linéaire de façades excède 25,00 m ou 3 maisons ;
- lorsque le retrait permet d'aligner le nouveau bâtiment sur un bâtiment existant jouxtant le projet, dans le but de former une unité bâtie (même hauteur et mêmes matériaux) ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines et terrasses non couvertes :** Les bassins de piscines et les terrasses non couvertes en continuité de la construction principale, dont la hauteur au dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m, doivent respecter un recul minimum de 2,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des autres emprises publiques. Cette dérogation n'est pas applicable dans les bandes de recul définies le long de la RD 979 et de la RD 46 hors agglomération.

**Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors saillies dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade (casquettes et débords de toitures).

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jumelés de dimensions (hauteur, épaisseur) et d'aspect (matériaux, toitures) sensiblement identiques.
- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant situé sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + ou -1,00 m).

- pour les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 10,00 mètres de longueur mesurée sur la limite séparative et 3,00 mètres de hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur d'au moins 3,00 m. Les longueurs cumulées de l'ensemble des constructions implantées sur une même limite séparatives ne pourra pas excéder 10,00 mètres. En cas d'implantation d'une construction sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparative, ne devra pas excéder 10,00 mètres.
- à l'intérieur des opérations d'ensemble, à l'exception des limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les constructions dont la hauteur et la longueur, mesurées sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,00 mètres (sur une profondeur d'au moins 3,00 mètres) et 10,00 m ; sinon s'applique la règle générale de  $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m.
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

**Cas particuliers :**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines et terrasses non couvertes :** Les bassins de piscines et les terrasses non couvertes en continuité de la construction principale, dont la hauteur au dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m, doivent respecter un recul minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

**Article UC 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**Article UC 8 – Emprise au sol**

**Hors secteur UCp :** L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 30% de la superficie de ladite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UC 9 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet de la construction (faîtage) ou à l'égout de la couverture ou sommet de l'acrotère, ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur.... exclus.

### Hauteur maximale

**Hors secteur UCp :** la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9,00 m à l'égout de la couverture ou au sommet de l'acrotère ;
- R+1.

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure aux maximums fixés ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

**Secteur UCp :** hauteur non règlementée

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :** les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

## Article UC 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :** les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.



### **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes,
  - s'agissant de toitures terrasses,
- d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

### **Façades**

La façade sur rue sera traitée en façade principale ; en bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisés en façade :

- les enduits à la chaux ou se rapprochant par leur aspect des enduits traditionnels à la chaux, talochés ou grattés fin ; les enduits écrasés, grossiers et une simple couche sur parpaing sont interdits. Les teintes des enduits devront respecter le nuancier communal ; les enduits blancs sont proscrits.
- le bardage en bois naturel.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple et s'inscrire dans un même plan (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

### **Menuiseries**

Sont autorisés les menuiseries et volets bois, aluminium pré-laqué ou PVC de teinte respectant le nuancier communal.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

Elles seront composées d'un grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut en pierres ou en maçonnerie enduite dans un teinte identique à celle de la construction principale d'une hauteur de 40 cm maximum ; la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie végétale en limite de voie ou d'emprise publique.

En limite des zones naturelles N et agricole A, les clôtures seront de type bocager c'est à dire doublées d'une haie végétale sur ses deux faces.



La hauteur totale du portail ne pourra quant à elle dépasser 1,80 m ; la transition entre le portail et la clôture pourra être assurée par un pilier dont la hauteur sera identique à celle du portail et ne pourra être inférieure à celle de la clôture.

#### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....**

La pose **d'appareils de climatisation, paraboles et antennes** en façade sur rue est interdite.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** devront être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec celles-ci.

#### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du Service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **Article UC 11 – Obligations en matière de stationnement**

#### **Dispositions générales**

*Voir Rappels divers – 7- Stationnement – Dispositions générales*

#### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

##### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place supplémentaire pour 2 lots ou 2 logements créés dans le cadre des opérations d'ensemble, en accompagnement de la voie (stationnement longitudinal par exemple) ou en placettes collectives. Le nombre de places supplémentaires sera arrondi à l'unité supérieure.

##### **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:**

- une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher de l'établissement.

##### **Pour les constructions à destination de bureau :**

- au moins 1 place de stationnement par tranche commencée de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier:**

- au moins 1 place de stationnement par chambre.

##### **Pour les constructions à destination de restaurant :**

- au moins 1 place de stationnement par tranche commencée de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- au moins 1 place de stationnement par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, pour satisfaire aux besoins en stationnement liés à un équipement public ou d'intérêt collectif, il sera tenu compte le cas échéant de la proximité immédiate d'un parc public de stationnement. Dans ce cas, il ne sera plus exigé que 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**Article UC 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

**En zone UC, hors secteur UCp,** la part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

En outre, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, 10% au moins de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces verts plantés collectifs.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les voies de desserte interne des opérations d'ensemble doivent être plantées soit d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre en alternance avec une place de stationnement longitudinal, soit de plantations arbustives d'emprise au moins équivalente.

La bande de retrait de 35,00 m délimitée à partir de l'axe de la RD 979 doit être traitée en espaces verts plantés, hors aires de stationnement et piscines.

Elle doit faire l'objet sur une largeur d'au moins 3,00 m mesurée à partir de la limite du domaine public, d'un traitement paysager sous forme d'une haie d'arbres de haute tige et de massifs arbustifs d'essences locales et variées.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention doivent, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds, traité en espaces verts paysagés intégrés au plan de composition de l'opération.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme



Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Titre V).

### **Article UC 13 – Performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

### **Article UC 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

**La zone UE** est une zone à vocation d'activités économiques, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le **secteur UEa** correspondant à l'emprise de l'ancienne cave coopérative ;
- le **secteur UEb** correspondant à la zone d'activités Sud.

**La zone UE est classée :**

- **en zone urbaine d'aléa inondation résiduel (R-U) ou modéré (M-U)**, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).
- **en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Titre V).

**Elle est également impactée par les zones de danger associées aux ouvrages de transport de gaz GRT Gaz** (voir Chapitre – Rappels divers).

**Le secteur UEa dans son intégralité et une partie du secteur UEb sont inclus dans les périmètres de protection des Arènes inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 10/12/1993 et du Château de Calvières inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté en date du 09/04/2001.** En conséquence, dans les périmètres de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

**Le secteur UEb est également pour partie inclus dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 979** à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

### Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone UE :**

- Les constructions à destination d'habitation tant en construction neuve que par changement de destination.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs non liés à une activité commerciale ou artisanale autorisée sur le secteur (de type garage ou vente de véhicules).
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent en outre les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).**

## Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

### Sont autorisés sous conditions en zone UE, sous réserve des dispositions du PPRI :

- L'aménagement des constructions à destination de logements existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions (conditions cumulatives) :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec la capacité des infrastructures et réseaux existants ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le tissu urbain environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications ....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone UE, sous réserve de justification technique.

## Article UE 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Toute création d'un nouvel accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 979 est interdit

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

## **Article UE 4 – Desserte par les réseaux**

### **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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (hangar....)

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE.

## 2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

## 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

## Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sous réserve que celui soit suffisamment dimensionné.

**Pour toute construction nouvelle n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et générant une imperméabilisation des sols**, le pétitionnaire doit prévoir, sur l'unité foncière concernée, les dispositifs de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré :

- stockage en citerne (enterrée ou superficielle) ;
- stockage en structure réservoir poreuse ;
- tranchée drainante ;
- bassin de rétention.

**Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble**, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée ou des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être traités en espaces verts paysagers intégrés au plan de composition de l'opération.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

## Autres réseaux

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

## Article UE 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci.

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 35,00 m de l'axe de la RD 979 ;
- à une distance minimale de 8,00 m de l'axe des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, et de la RD 46 en agglomération, sans que ce recul soit inférieur à 4,00 m de l'alignement de la voie ;
- à une distance minimale de 4,00 m de l'alignement des autres emprises publiques.

Dans les marges de recul ainsi définies, sont autorisées les saillies dans la limite de 1,00 m compté horizontalement depuis le nu de la façade (casquettes, débords de toitures, balcon, escalier extérieur).

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général à l'échelle de la commune ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors saillies dans la limite de 1,00 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade (casquettes, débords de toitures, balcon, escalier extérieur).

### En secteur UEa :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 5,00 m).

Les dépôts de matériaux liés à l'activité doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**En secteur UEb :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m), voire à 5 mètres sur les limites séparatives correspondant aux limites du secteur UEb ( $L \geq H/2$ , minimum 5,00 m).

Les dépôts de matériaux liés à l'activité doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Sur l'ensemble des secteurs UEa ET UEb,** peuvent être implantés différemment les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Article UE 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**Article UE 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 50% de la superficie de ladite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 50% de la superficie de l'unité foncière ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UE 9 – Hauteur maximale des constructions****Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur.... exclus.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15,00 m au faîtage **en secteur UEa** ;
- 12,00 m au faîtage **en secteur UEb**.

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure aux maximums fixés ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

## **Article UE 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Principes généraux

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

### Volumes

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle des volumes bâtis devra tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison....

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs pignons et les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

### **Toiture**

Sont autorisées :

- les toitures en tuiles canal ou similaires de teinte claire d'une pente de 35% maximum ; les tuiles de couleur rouge et le panachage de couleurs sont interdits ;
- les toits terrasses ;
- les toits à faible pente, à condition que les pentes de toitures soient dissimulées par un acrotère de hauteur au moins équivalent à la hauteur du faîtage.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur la pente du toit ou, dans le cas de toits terrasses, à condition d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

### **Façades**

Toutes les façades d'un volume construit, devront être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Sont autorisés :

- les façades enduites ;
- les bardages métalliques non brillants et non réfléchissants ;
- les bardages bois.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée, dans le respect de la palette communale. En cas d'utilisation d'enduits ou de bardages, la palette de couleurs sera réduite (2 à 3 couleurs appartenant à la même gamme par construction).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Les menuiseries extérieures devront également respecter le nuancier communal.

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 m.

Elles seront composées d'un grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut en pierres ou en maçonnerie enduite dans un teinte identique à celle de la construction principale d'une hauteur de 40 cm maximum, doublé d'une haie végétale.

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer dans le respect du nuancier communal. La hauteur totale du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

### **Aires de stockage**

Les aires de stockage des matériaux et engins, les conteneurs à déchets et encombrants devront être masqués par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Les murs masquant ces aires de stockage seront enduits dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal et leur hauteur sera de 1,80 m maximum.

### **Déchets**

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du Service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Cet emplacement sera complété, le cas échéant, par un emplacement spécifique dédié à la collecte des encombrants et masqué à la vue soit par une clôture végétale ou un mur enduit de 1,80 m de hauteur maximum (voir ci-avant).

### **Divers**

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** devront être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec celles-ci.

La pose **d'appareils de climatisation, paraboles et antennes** en façade sur rue est interdite.

## **Article UE 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

*Voir Rappels divers – 7- Stationnement – Dispositions générales*

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

**Pour les constructions à destination d'activités commerciales ou artisanales :**

- une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher de l'établissement.

**Pour les constructions à destination de bureau :**

- au moins 1 place de stationnement par tranche commencée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- au moins 1 place de stationnement par chambre.

**Pour les constructions à destination de restaurant :**

- au moins 1 place de stationnement par tranche commencée de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

A ces places de stationnement destinées au personnel, clients et visiteurs doivent être ajoutés les emplacements nécessaires au stationnement et aux opérations de chargement / déchargement des camions et véhicules de livraison.

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

### **Article UE 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup>.

La bande de retrait de 35,00 m délimitée à partir de l'axe de la RD 979 doit être traitée en espaces verts plantés, hors aires de stationnement et espaces de stockage extérieurs nécessaires à l'activité.

Elle doit faire l'objet sur une largeur d'au moins 3,00 m mesurée à partir de la limite du domaine public, d'un traitement paysager sous forme d'une haie d'arbres de haute tige et de massifs arbustifs d'essences locales et variées.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention seront traités en espaces verts paysagés intégrés au plan de composition de l'opération.

De façon générale, les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Titre V).

### **Article UE 13 – Performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

### **Article UE 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

### Caractère de la zone

La zone I AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais dont les équipements de viabilité sont aujourd'hui insuffisants pour desservir les constructions à implanter. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- à la modification ou de la révision du PLU ;
- à la réalisation d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui sera définie par la modification ou la révision du PLU.

La zone I AU est classée :

- en zone urbaine d'aléa inondation résiduel, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).
- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Titre V).

Elle est pour l'essentiel incluse dans les périmètres de protection des Arènes inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté en date du 10/12/1993 et du Château de Calvières inscrit à l'inventaire des monuments historiques par arrêté en date du 09/04/2001. En conséquence, dans les périmètres de servitude, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (y compris pour les projets concernés partiellement par le périmètre).

La zone I AU est également pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 979 à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

### Article I AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en zone I AU :

- Toutes construction nouvelle à destination :
  - . d'habitation,
  - . d'hébergement hôtelier ou assimilé
  - . d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - . d'activités artisanales,
  - . d'activités industrielles,
  - . de commerces

- . de bureaux,
- . d'entrepôt.
- . d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

**En zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).**

## **Article I AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions en zone I AU, sous réserve des dispositions du PPRI :**

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications ....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone I AU, sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans ce secteur.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- La reconstruction de constructions existantes suite à un sinistre, dans la limite de l'emprise au sol existante avant sinistre.

## **Article I AU 3 - Accès et voiries**

Toute création d'un nouvel accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 979 et sur la RD 46 est interdit.

## **Article I AU 4 – Desserte par les réseaux**

Sans objet

**Article I AU 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ou extensions de constructions existantes doivent être implantées :

- à une distance minimale de 75,00 m de l'axe de la RD 979 ;
- à une distance minimale de 25,00 m de l'axe de la RD 46.

**Article I AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

**Article I AU 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

**Article I AU 8 – Emprise au sol**

La reconstruction de constructions existantes suite à un sinistre est autorisée dans la limite de l'emprise au sol existante avant sinistre.

**Article I AU 9 – Hauteur maximale des constructions**

La reconstruction de constructions existantes suite à un sinistre est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante avant sinistre.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

**Article I AU 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article I AU 11 – Obligations en matière de stationnement**

Sans objet

**Article I AU 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Titre V).

**Article I AU 13 – Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**Article I AU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AUt

### Caractère de la zone

La zone II AUt est une zone à vocation d'hébergement touristique (notamment destinés à l'accueil de groupes) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

#### La zone II AUt est classée :

- en zone urbaine d'aléa inondation résiduel, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3) ;
- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (Voir Titre V).

### Article II AUt 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en zone II AUt :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles autorisées par l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## II AUt

- Toute construction réalisée hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone VAU ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique mais qui ne serait pas compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

**En zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent en outre les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).**

### Article II AUt 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions en zone II AUt, sous réserve des dispositions du PPRI :**

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilés, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les logements de fonction tels que définis ci-après, réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone VAU et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.
- Les logements de fonction dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et inclus dans le volume du bâtiment principal (hébergement hôtelier ou assimilé, équipement public ou d'intérêt collectif).
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications ....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone VAU, sous réserve de justification technique.

### Article II AUt 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## II AUt

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Toute création d'un nouvel accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 46 est interdit hors agglomération et soumis à avis du Département en agglomération.

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables.

Les voies impasse devront comporter un point de retournement répondant notamment aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

## Article II AUt 4 – Desserte par les réseaux

### 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ...)

### Eaux usées

#### 1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de SAINT-LAURENT D'AIGOUZE.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

## II AUt

### 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### Eaux pluviales

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir les dispositifs permettant d'assurer la collecte, le stockage et en tant que de besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs de rétention des eaux de ruissellement seront conçus et dimensionnés à l'échelle de la zone II AUt, sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée ou des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ils seront traités sous forme d'espaces paysagés intégrés au plan de composition urbaine et paysagère de l'opération (aires de jeux, noues paysagées, espaces verts....).

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

### Autres réseaux

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

### Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....).

## **Article II AUt 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors saillies dans la limite de 1,00 m (balcons, débord de toiture....) comptés horizontalement à partir du nu de la façade

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25,00 m de l'axe de la RD 46 ; leur implantation par rapport aux voies de desserte interne de la zone IIAU t est libre.

## II AUt

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Article II AUt 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation définies ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors saillies dans la limite de 1,00 m (balcons, débord de toiture....) comptés horizontalement à partir du nu de la façade

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Article II AUt 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article II AUt 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de la zone IIAUt.

**II AUt****Article II AUt 9 – Hauteur maximale des constructions****Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'à l'égout de la couverture, ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur.... exclus. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou ne pas être visibles depuis le sol naturel.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m à l'égout de la couverture et R+1.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :** les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

**Article II AUt 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Principes généraux**

Le style architectural de tout bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Les volumes des constructions devront rester simple ; ils pourront toutefois intégrer des décalages, des imbrications et des superpositions de volumes unitaires.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :** les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

### Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

### Façades

Sont autorisés en façade :

- les enduits à la chaux au grain fin ; les enduits écrasés et une simple couche sur parpaing sont interdits ;
- le béton banché réaliser avec lasure ;
- la pierre naturelle appareillée et maçonnée ;
- le bardage en bois naturel.

Les couleurs des enduits et peintures devront respecter le nuancier communal.

### Menuiseries

Les matériaux autorisés pour les menuiseries, les volets et les pare-soleil sont : le bois, l'aluminium et le métal pré-laqué.

La couleur des menuiseries, des volets et des pare-soleil devra respecter le nuancier communal

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

Elles seront composées d'un grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut en pierres ou en maçonnerie enduite dans un teinte identique à celle de la construction principale d'une hauteur de 40 cm maximum et doublé d'une haie végétale, tant en limite de voie ou emprise publique qu'en limite séparative.

**En limite de la zone agricole A et du secteur agricole Ac**, les clôtures seront de type bocager c'est à dire que la clôture sera doublée d'une haie végétale sur ses deux faces.

### Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose **d'appareils de climatisation, paraboles et antennes** en façade sur rue est interdite.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** devront être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec celles-ci

### Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique, sauf aire de regroupement. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du Service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article II AUt 11 – Obligations en matière de stationnement**

### Dispositions générales

*Voir Rappels divers – 7- Stationnement – Dispositions générales*

### Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé :**

- au moins 1,5 place de stationnement par chambre.

#### **Pour les constructions à destination de logement de fonction :**

- au moins 1 place de stationnement par logement.

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

## **Article II AUt 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

30% minimum de la superficie totale de la zone IIAUt doivent être traités en espaces verts plantés collectifs, ce pourcentage incluant notamment les noues et bassin de rétention paysagers des eaux de ruissellement.

Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de terrain.

La bande de retrait le long de la RD 46 doit faire l'objet, sur une profondeur d'au moins 3,00 m mesurée à partir de l'alignement de la voie, d'un traitement paysager sous forme d'une haie d'arbres de haute tige et de bosquets.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Titre V).

## II AUt

### **Article II AUt 13 – Performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les bâtiments devront être à énergie positive, en anticipation sur la réglementation RT 2020.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture pour la production d'eau chaude sanitaire et d'électricité sera systématiquement privilégiée, tant sur les constructions à destination d'habitation, que d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article II AUt 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).



**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole A inclut :

- **un secteur Ac** en accroche sur la zone urbaine.
- **un secteur Aer** correspondant aux espaces à dominante agricole, remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques visés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 du Code de l'Urbanisme.
- **des espaces correspondant aux continuités écologiques** délimités en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone A est classée :

- **en zone non urbaine d'aléa inondation résiduel (R-NU), modéré (M-NU), fort (F-NU)**, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).
- **en zone d'aléa faible à nul retrait / gonflement des argiles** (voir Titre V).

Elle est également impactée par les zones de danger associées aux ouvrages de transport de gaz GRT Gaz (voir Chapitre – Rappels divers).

### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone A et secteurs Ac et Aer**, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article A2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, autres que celles visée à l'article A2 ci-après.
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif autres que ceux visés à l'article A2 ci-après en secteur Ac.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques par un tramage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,** sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installations autres que ceux prévus par l'article 2 ci-après.

**En zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).

## **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés sur la zone A, sous réserve des dispositions du PPRI et, concernant les extensions et constructions neuves autorisées, du respect d'une distance minimum de 10 m par rapport aux cours d'eau, fossés et zones humides existantes :**

- Les travaux de réfection et de mise aux normes des exploitations agricoles existantes, sous réserve que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les travaux de confortement, sans extension, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants sous réserve que :
  - o le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole et que les bâtiments existants soient déjà totalement utilisés à la date de dépôt de la demande ;
  - o l'extension soit limitée à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et 20% de l'emprise au sol existante.Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU.
- L'extension en continuité des constructions à destination d'habitation existantes, nécessaires ou non à l'activité agricole, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous réserve de l'accord du Préfet après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites et hors espaces proches du rivage.
- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les travaux de reconstruction, suite à un sinistre, de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sans augmentation de la surface de plancher ni de l'emprise au sol initiale.

- la création de gîtes et chambres d'hôtes à l'intérieur du volume des bâtiments d'habitation existants, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou de travaux hydrauliques.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).

**Sont autorisés en secteur Ac, sous réserve des dispositions du PPRI :**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière : hangars, ateliers techniques, bâtiments de commercialisation des produits de l'exploitation, bâtiments d'élevage sous réserve du respect des règles d'éloignement en vigueur par rapport aux zones urbaines ou d'extension urbaine, dans la limite de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les serres de production agricoles.
- Le logement de l'exploitant à condition que sa présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sous réserve :
  - o d'être situé dans le même volume bâti que le ou l'un des bâtiments d'exploitation, exception faite des bâtiments d'élevages ; dans le cas d'élevages, le logement pourra être disjoint du bâtiment abritant les animaux, dans la limite de 100 mètres. Dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront obligatoirement être créés préalablement à la construction du bâtiment d'habitation.
  - o de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité agricole, dans les conditions d'implantation fixées par la réglementation en vigueur.
- L'extension en continuité des constructions à destination d'habitation existantes, nécessaires ou non à l'activité agricole, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les piscines et de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les autres annexes, sous réserve que ces annexes ne soient pas distantes de plus de 20 mètres de tout point de la construction d'habitation existante à laquelle elles sont rattachées.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, oléoduc de défense commune ....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Ac, sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou de travaux hydrauliques.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).

**Sont autorisés en secteur Aer, sous réserve des dispositions du PPRI et du respect d'une distance minimum de 10 m par rapport aux cours d'eau, fossés et zones humides existantes :**

- La réfection des bâtiments existants.
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants, sans création de surface de plancher destinée à l'habitation, sous réserve que :
  - o cette extension soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole et que les bâtiments existants soient déjà totalement utilisés à la date de dépôt de la demande ;
  - o l'extension soit limitée à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et 20% de l'emprise au sol existante ;Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU
- Les travaux de reconstruction, suite à un sinistre, de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.
- Les constructions et aménagements liés aux activités traditionnelles de type saliculture, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques, que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les équipements et infrastructures nécessaires à la sécurité, l'hygiène, l'accueil et l'information du public dans les conditions prévues par l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme et notamment les postes d'observation de la nature, les équipements démontables de type sanitaires, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces équipements doivent être conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel du site
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation hors secteur Aer ne soit possible. Ces aires de stationnement, par leur localisation et leur aspect, ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale et paysagère, ni porter atteinte à la préservation des milieux. Elles doivent être conçues de manière à permettre un retour à l'état naturel du site.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou de travaux hydrauliques.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti de l'Abbaye de Psalmody, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

**Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques par un tramage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,** sont autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la restauration du cours d'eau et des berges ainsi qu'à la protection contre les inondations.
- les aménagement, et équipements liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public et notamment les cheminements piétonniers et cyclables non bitumés ni cimentés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve que leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ; ces équipements doivent en outre permettre un retour à l'état naturel.
- le long du canal du Rhône à Sète les ouvrages et installations nécessaires à son fonctionnement de voie d'eau navigable.

### **Article A 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 979, la RD 46 et la RD 58 sont interdits.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

## **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

### **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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur sans créer de nuisance ou de pollution pour le captage ou le forage.

Le raccordement pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'un canal d'irrigation est interdit.

### **Eaux usées**

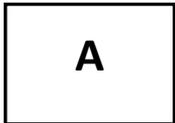
En l'absence du réseau d'assainissement collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement communal et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

Le traitement des eaux usées issues des élevages devra respecter les dispositions réglementaires en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.



Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

#### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

### **Article A 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 75,00 m de l'axe de la RD 979 (35,00 m pour l'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants, le cas échéant) ;
- 25,00 m de l'axe de la RD 46 et de la RD 58 ;
- 10,00 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 10,00 m.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Article A 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## Article A 8 – Emprise au sol

### En zone A :

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants autorisée par l'article A 2 est limitée à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et 20% de l'emprise au sol existante. Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, nécessaires ou non à l'activité agricole, autorisée par l'article A 2, est limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol et la surface de plancher des aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières autorisés par l'article A 2 sont limitées à 50 m<sup>2</sup>

### En secteur Ac :

- L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière autorisés par l'article A 2 est limitée à 600 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher du logement de l'exploitant, autorisé par l'article A 2, est limitée à 150 m<sup>2</sup> et à un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes, nécessaires ou non à l'activité agricole, autorisée par l'article A 2, est limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation existantes, autorisées par l'article A2, est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les piscines et 20 m<sup>2</sup> pour les autres annexes.

### En secteur Aer :

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants autorisée par l'article A 2 est limitée à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et 20% de l'emprise au sol existante. Une seule extension sera autorisée par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol et la surface de plancher des aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières autorisés par l'article A 2 sont limitées à 50 m<sup>2</sup>

## Article A 9 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

Le dépassement de la hauteur maximale peut être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, éléments ponctuels de superstructure



### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, hors dérogations dûment justifiées par une exigence technique de fonctionnement de l'exploitation.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur des annexes autorisées en secteur Ac en application de l'article A2 est limitée à un simple rez-de-chaussée et 3,00 m à l'égout de la couverture.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

### **Article A 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

#### ▪ **Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

#### ▪ **Rénovation de constructions existantes**

Les travaux d'entretien, de rénovation ou de réhabilitation doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment existant. Les ouvertures nouvellement créées doivent notamment respecter les dimensions des ouvertures d'origine ; les menuiseries et volets doivent également prendre modèle sur les éléments d'origine et respecter les teintes du nuancier communal.

#### ▪ **Constructions neuves**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les maçonneries non enduites sont interdites.

Sont autorisés les façades enduites, les bardages bois ainsi que les bardages métalliques non brillants ; les teintes des enduits et bardages devront obligatoirement respecter les teintes du nuancier communal. Les autres éléments métalliques et les menuiseries extérieures doivent également respecter le nuancier communal.

Sont autorisés les toits en tuile canal ainsi que les toits à faible pente en métal non brillant

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

#### ▪ Clôtures

Les clôtures doivent systématiquement être constituées ou doublées d'une haie végétale

### Article A 11 – Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

### Article A 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Titre V).

**Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques par un tramage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**, les éléments végétaux constitutifs de la continuité écologique (arbres, bosquets, ripisylve....) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdits sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver le corridor écologique.



### **Article A 13 – Performances énergétiques et environnementales**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

### **Article A 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**



**N**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N inclut :

- **un secteur Ner** correspondant aux espaces à dominante naturelle, remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du territoire et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques visés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 du Code de l'Urbanisme.
- **un secteur Nerl** correspondant à la bande inconstructible de 100 m à compter de la limite haute des étangs en application de l'article L. 121-16 du Code de l'Urbanisme
- **un secteur Np** à vocation d'équipements et aménagements sportifs, de loisirs de plein air et de détente en entrée Nord du village et en limite Sud.
- **un secteur Nc** correspondant à l'emprise du camping existant.
- **un secteur Nd** correspondant à l'emprise de la déchèterie.

La zone N est classée :

- **en zone non urbaine d'aléa inondation résiduel (R-NU), modéré (M-NU), fort (F-NU)**, délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).
- **en zone d'aléa faible à nul retrait / gonflement des argiles** (Voir Titre V).

Elle est également impactée par les zones de danger associées aux ouvrages de transport de gaz GRT Gaz (voir Chapitre – Rappels divers).

N
---

## Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits en zone N, incluant les secteurs Ner, Nerl, Np, Nc et Nd, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article N2 ci-après et notamment :**

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, d'équipements publics ou d'intérêt collectif autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article N 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques par un tramage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installations autres que ceux prévus par l'article 2 ci-après**

**En zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent en outre les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 3 avril 2012 (Voir Annexe 6.1.3).**

## Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**En zone N, sont seuls autorisés, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé :**

- Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation des travaux et ouvrages liés à la revitalisation ou l'entretien du Vidourle.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).

**En secteur Ner, sont seuls autorisés sous réserve des dispositions du PPRI approuvé et du respect d'une distante minimum de 10,00 m par rapport aux ours d'eau, fossés et zones humides existantes :**

- La réfection des bâtiments existants.
- Les travaux de reconstruction, suite à un sinistre, de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestière, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

N
---

et d'emprise au sol à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

- Les constructions et aménagements liés aux activités traditionnelles de type saliculture, à l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques, que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les équipements et infrastructures nécessaires à la sécurité, l'hygiène, l'accueil et l'information du public dans les conditions prévues par l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme et notamment les postes d'observation de la nature, les équipements démontables de type sanitaires, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Ces équipements doivent être conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel du site
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation hors secteur Ner ne soit possible. Ces aires de stationnement, par leur localisation et leur aspect, ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale et paysagère, ni porter atteinte à la préservation des milieux. Elles doivent être conçues de manière à permettre un retour à l'état naturel du site.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou de travaux hydrauliques.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti Tour Carbonnière et Fort de Péccais, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

**En secteur Nerl, sont seuls autorisés sous réserve des dispositions du PPRI approuvé et du respect d'une distance minimum de 10 m par rapport aux cours d'eau, fossés et zones humides existantes :**

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.  
La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions ci-dessus autorisées est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- Les travaux de reconstruction, suite à un sinistre, de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

**En secteur Np, sont seuls autorisés sous réserve des dispositions du PPRI approuvé :**

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Np sous réserve de justification technique.

N

- Les aménagement sportifs (stade....) et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblai ni d'obstacle aux crues.
- Les locaux non habités nécessaires aux activités sportives, d'animations et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel d'une emprise au sol limitée à 100 m<sup>2</sup> par équipement.  
Les aires de stationnement non imperméabilisées.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale...).

**En secteur Nc, sont seuls autorisés sous réserve des dispositions du PPRI approuvé :**

- Les travaux de réfection et d'entretien du camping, sans extension ni augmentation de la capacité d'accueil.

**En secteur Nd, sont seuls autorisés sous réserve des dispositions du PPRI approuvé :**

- Les aménagements, constructions et infrastructures nécessaires au fonctionnement ou à l'extension de la déchetterie, relevant le cas échéant du régime des installations classés pour l'environnement.

**Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques par un tramage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :**

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la restauration du cours d'eau et des berges ainsi qu'à la protection contre les inondations.
- les aménagement, et équipements liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public et notamment les cheminements piétonniers et cyclables non bitumés ni cimentés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve que leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ; ces équipements doivent en outre permettre un retour à l'état naturel.
- le long du canal du Rhône à Sète les ouvrages et installations nécessaires à son fonctionnement de voie d'eau navigable.

## Article N 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est

**N**

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

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

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 979, la RD 46 et la RD 58 sont interdits.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

## **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

### **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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur sans créer de nuisance ou de pollution pour le captage ou le forage.

Le raccordement pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'un canal d'irrigation est interdit.

### **Eaux usées**

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement communal et au règlement du SPANC.

**N**

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

## **Article N 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 75,00 m de l'axe de la RD 979 ;
- 25,00 m de l'axe de la RD 46 ;
- 10,00 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

**En secteur Nd**, la marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, locaux, auvents et divers...)

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

## **Article N 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**N**

## Article N 8 – Emprise au sol

### En secteur Ner :

L'emprise au sol et la surface de plancher des aménagements légers et démontables nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières autorisés par l'article A 2 sont limitées à 50 m<sup>2</sup>

### En secteur Np :

L'emprise au sol des locaux non habités nécessaires aux activités sportives, d'animations et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel est limitée à 100 m<sup>2</sup> par équipement.

## Article N 9 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

Le dépassement de la hauteur maximale peut être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, éléments ponctuels de superstructure

### Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout de la construction, hors rehausse imposée par le PPRI si celle-ci ne permet pas la réalisation d'une construction fonctionnelle ; elle pourra atteindre 7,00 m pour les constructions de type gradins.

**En secteur Nd,** la hauteur maximale ci-dessus ne s'applique pas aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, locaux, auvents et divers...)

**Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :** les règles concernant la hauteur maximum des constructions et installations des clôtures ne s'appliquent pas quand les impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

## Article N 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, 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 avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N
---

- **Clôtures**

Les clôtures doivent systématiquement être constituées ou doublées d'une haie végétale

### **Article N 11 – Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article N 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Titre V).

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

**Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques par un tramage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**, les éléments végétaux constitutifs de la continuité écologique (arbres, bosquets, ripisylve...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage sont interdits sauf lorsqu'ils sont nécessaire à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver le corridor écologique.

### **Article N 13 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article N 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

