

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CLARENSAC

ARRET- JANVIER 2021

APPROBATION – OCTOBRE 2021

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 approuvée en JUIN 2023



TOME V. REGLEMENT

altereo

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

| Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clarensac | |
|--|-----------------------|
| Nom du fichier | IV - Règlement |
| Version | juin 2023 |
| Rédacteur | Mathieu Castaings |
| Vérificateur | Adèle Chaize-Riondet |
| Approbateur | Benjamin Pesquier |

Sommaire

| | |
|--|----|
| Titre 1 : dispositions applicables à l'ensemble des zones | 6 |
| Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines..... | 25 |
| Dispositions applicables à la zone UA | 25 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 25 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 27 |
| Equipements et réseaux..... | 31 |
| Dispositions applicables à la zone UC | 35 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 35 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 37 |
| Equipements et réseaux..... | 44 |
| Dispositions applicables à la zone UE | 48 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 48 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 50 |
| Equipements et réseaux..... | 52 |
| Dispositions applicables à la zone UP | 57 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 57 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 58 |
| Equipements et réseaux..... | 61 |
| Dispositions applicables à la zone US..... | 65 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 65 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 66 |
| Equipements et réseaux..... | 68 |
| Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser..... | 72 |
| Dispositions applicables à la zone 1AU | 72 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 72 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 73 |
| Equipements et réseaux..... | 73 |
| Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole..... | 74 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 74 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 76 |
| Equipements et réseaux..... | 80 |
| Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle..... | 83 |
| Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité | 83 |
| Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 85 |
| Equipements et réseaux..... | 88 |
| Annexes..... | 92 |

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Clarensac. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

Article 2 : Portée juridique du règlement d'urbanisme et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions règlementaires du Code de l'urbanisme.

- **Portée juridique du présent plan local d'urbanisme de la commune**

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

- **Autres législations relatives à l'occupation des sols applicables sur la commune**

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

Article 3 – Adaptations mineures et règles dérogatoires

- **Adaptations mineures**

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.
- Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction ou la restauration des bâtiments détruits par un sinistre survenu postérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme qui n'étaient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume sensiblement identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé.

- **Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics**

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.
- Concernant les prescriptions définies aux deuxième et troisième parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

- **Travaux d'isolation par l'extérieur :**

Dans les conditions prévues aux articles L.152-5 et R.152-5 à R.152-9 du code de l'urbanisme, certains travaux d'isolation par l'extérieur peuvent déroger aux articles 3 et 4 des règlements de zone.

- **Surplombs sur le domaine public :**

Les débords de toitures en surplomb de l'espace public communal sont autorisés à condition d'être réalisés à plus de 4, 5 m. de hauteur et de ne pas dépasser 60 centimètres de surplomb.

Les surplombs sur l'espace public liés aux travaux d'isolation des bâtiments par l'extérieur sont autorisés à condition de ne pas entraver les circulations douces ou motorisées.

Des surplombs sont également autorisés le long des routes départementales dont la largeur est supérieure à 8 mètres dans les conditions fixées par le règlement de voirie départementale

Article 4 : Divisions du territoire en zones

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Clarensac est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

- **Les zones urbaines :**

« *Peuvent être classés en zone urbaine, 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.* » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

La zone UA : Centre historique de Clarensac, elle se caractérise un bâti dense et continu à l'alignement des voies. Il comprend un sous-secteur **UAa** qui correspond à une opération de renouvellement récente avec une densité semblable à celle du centre historique.

La zone UC : Il s'agit de la zone d'extension de la ville. A dominante pavillonnaire, elle est également parsemée d'opérations plus denses : petit collectif et habitat intermédiaire. Elle comprend des sous-secteurs **UCs** ciblés pour accueillir des opérations d'habitat avec une densité légèrement plus élevée et un sous-secteur **UCnr**, non raccordé au réseau public d'assainissement

La zone UE : Elle correspond à la zone réservée aux activités économiques.

La zone UP : Secteur réservé aux équipements collectifs (collège, terrains de sports...)

- **Les zones à urbaniser :**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

La zone 1AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme pour répondre aux besoins futurs. **Le sous-secteur 1AUp** est spécifiquement ciblé pour accueillir des équipements tandis que le reste de la zone 1AU permettra de répondre aux besoins en logement.

- **Les zones agricoles :**

« 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. » (Article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : Elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole. Elle comprend deux **sous-secteurs Ai** inconstructibles.

- **Les zones naturelles :**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Ne** : il s'agit d'une zone équipée strictement dédiée au parc photovoltaïque existant.
- **Np** : il s'agit de secteurs naturels périurbains aménagés pour les pratiques de loisir

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique présentes sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.

Article 5 - Organisation du règlement

1 - Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

- **Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité**

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- 1 - Destinations et sous-destinations interdites
- 2 - Destinations et sous-destinations soumises à conditions
- 3 - Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

- 1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2- Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 4- Emprise au sol
- 5- Hauteur

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Aspects des constructions
- 2 - Performances énergétiques
- 3 - Clôtures

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6 : Stationnement

- **EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- 1 - Conditions d'accès aux voies
- 2 - Voirie

Article 8 : Desserte par les réseaux

- 1 - Alimentation en eau potable
- 2 - Assainissement
- 3 - Réseaux électrique, téléphonique

Article 6 : Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

- **Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.121-27, R.151-28 :**

- ▶ **1° Exploitations agricole et forestière**

Exploitation agricole

Exploitation forestière

- ▶ **2° Habitation**

Logement

Hébergement

- ▶ **3° Commerce et activités de service**

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

- ▶ **4° Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

- ▶ **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Article 7 : Dispositions complémentaires au découpage en zones

Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)

L'article **L151-23** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments à protéger pour des motifs d'ordre **écologique** et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La liste des éléments identifiés est constituée d'**Espaces Verts Protégés (EVP)**, de **zones humides, ripisylves et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (ZH-R-EBF)** et d'une **zone de reproduction avérée de la Diane (RD)**. La liste est annexée au présent règlement. Ces éléments sont également reportés au plan de zonage.

Ainsi, la modification ou la suppression d'un élément identifié dans la liste des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute intervention de nature à dégrader la fonction écologique de l'élément identifié est interdite.

Dans l'ensemble des Espaces Verts Protégés (EVP), l'abattage d'arbres sains et n'appartenant pas à une espèce exogène ou invasive est interdit. Cependant, lorsqu'il est rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, l'abattage d'arbres peut être admis à condition qu'il soit démontré qu'aucune autre implantation ne peut être retenue. En cas d'abattages, la surface déboisée ne pourra excéder 15% de la surface totale de l'EVP identifiée sur l'unité foncière.

Une dérogation est possible dans le cadre de travaux de voirie, réseaux et équipements publics à condition qu'aucune alternative ne soit possible et que des replantations soient effectuées.

Dans les Ripisylves, les Zones Humides et les Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau (ZH-R et EBF) identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23, sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau,
- Toutes installations pouvant porter atteinte à la qualité des eaux et des sols,
- L'imperméabilisation des sols.

Seuls les aménagements, travaux, installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau et à l'ouverture au public (cheminements doux) sont autorisés.

Par ailleurs, en dehors des marges de recul imposées aux clôtures, les clôtures sont autorisées à condition d'être uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Au sein de la zone de reproduction avérée de la diane (RD) :

- Aucun aménagement même léger ne sera autorisé.
- La zone devra être mise en défends (barrière de protection) et une sensibilisation sur site pourra être mise en place (panneau d'information).
- La zone sera entretenue par une fauche à l'automne, sans gyrobroyage.

Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

L'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de paysage ou de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre **culturel, historique ou architectural** et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Ces éléments sont listés en fin de règlement et reportés au plan de zonage.

Ainsi, la modification ou la suppression d'un de ces éléments doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments peuvent faire l'objet d'un projet de restauration dans les limites des volumes existants ou des extensions autorisées par le règlement. Le projet de restauration devra respecter les caractéristiques architecturales initiales des bâtiments (volumes, toitures, matériaux) et permettre leur mise en valeur.

Article 8 : Définitions et règles générales

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

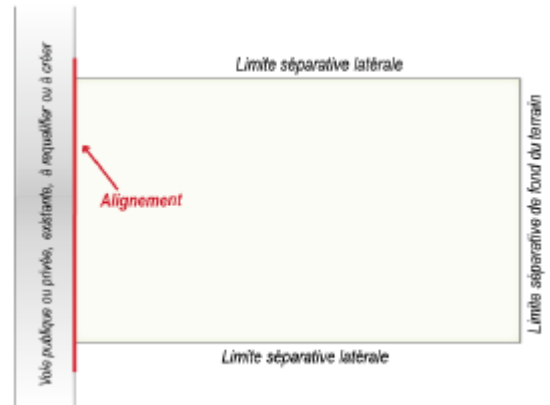
2 - L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte voie publique ou privée carrossable.

ACROTÈRE

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ALIGNEMENT

- 1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
- 3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à celles de la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. En zone agricole A et naturelle N, le changement de destination des constructions n'est permis que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, et listés en annexe 4 du présent règlement.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLÔTURE

On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Il

s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments, les annexes, les piscines, les bassins....

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONTIGU

- 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
- 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les 5 destinations et 20 sous-destinations définies par les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

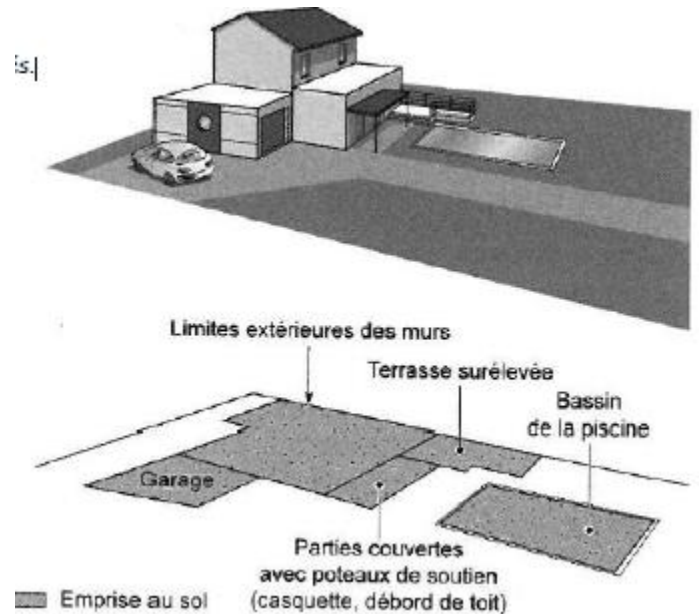
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;

- Les terrasses surélevées ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques comprennent les espaces végétalisés paysagers qui accompagnent les voies et équipements publics (trottoirs, parkings de surface, espaces verts, places et placettes...).

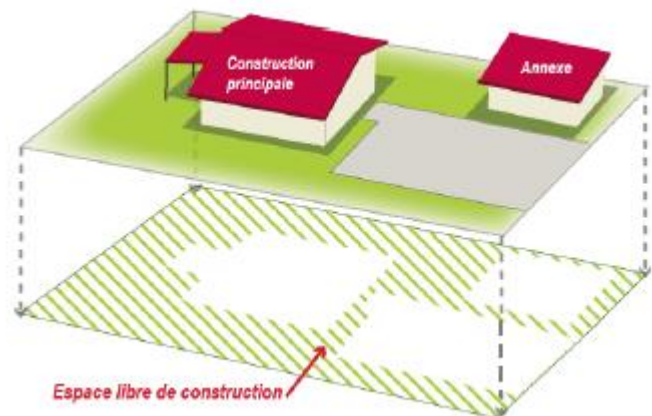
Les emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACES COMMUNS

Sont considérés comme espaces communs les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (tels que trottoirs, noues, terres pleins).

ESPACES LIBRES OU ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé (aires de stationnement, aménagements de voirie ou d'accès...). Ces espaces de pleine terre sont non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin piétonne perméable, non dallée ou cimentée.



ESPACES VERTS

Les espaces verts sont des espaces libres plantés (pelouses, plantations ornementales ou vivrières, etc).

EXTENSION

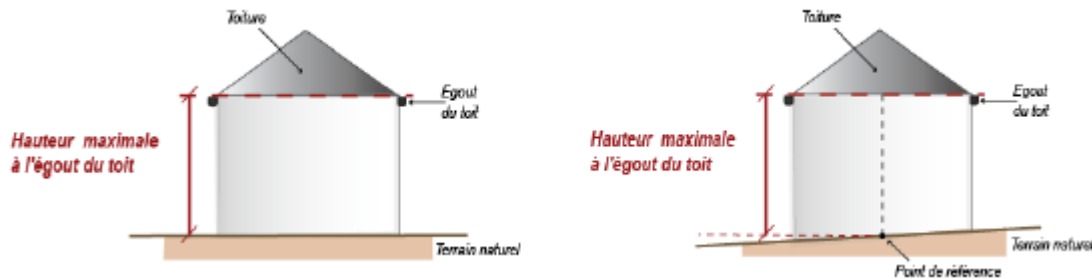
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante entraînant une augmentation du volume de cette dernière. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Un mur-pignon est une façade (voir pignon).

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT

- 1 - La hauteur à l'égout du toit d'une construction se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture), ou au point bas de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
- 2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
- 3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.



IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

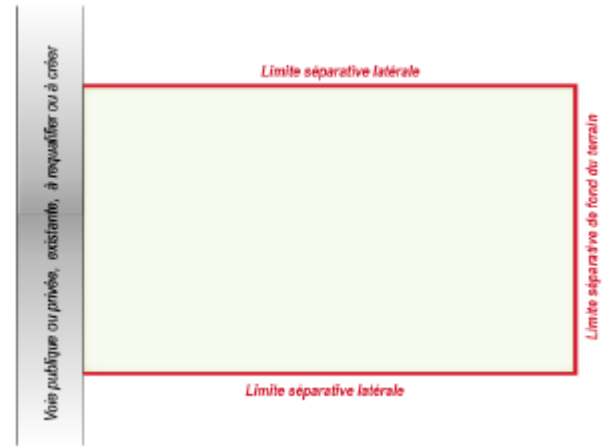
INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.



Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.

LOGEMENT AIDE

Sont considérés comme logements aidés, tous les logements ayant bénéficié d'un financement public. Les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale font notamment partie de cette catégorie.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

OUVRAGES PUBLICS

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

PIGNON (voir façade)

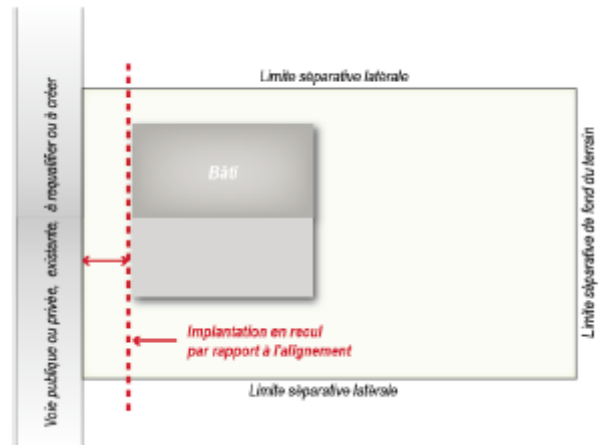
En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

RECU PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT (voir alignement)

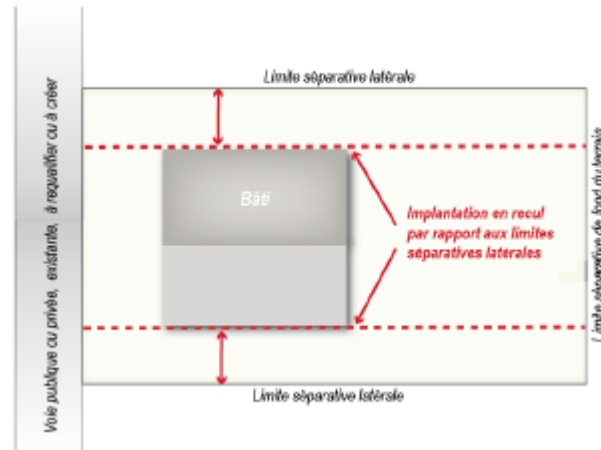
- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Voir limites séparatives)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SURELEVATION

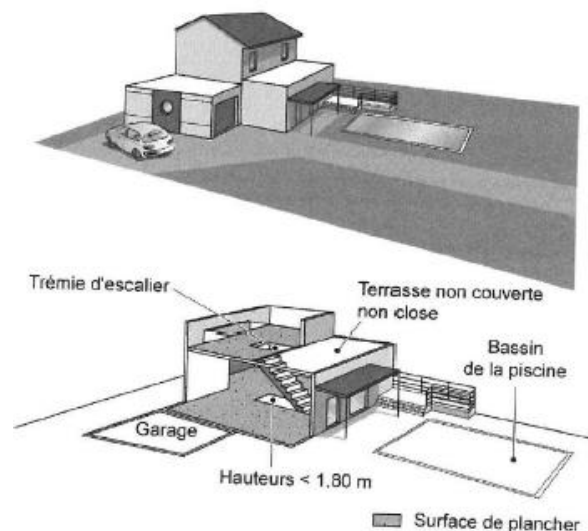
Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

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

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TERRAIN NATUREL Le terrain naturel est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TOIT-TERRASSE

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) ou plane pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche. Le règlement du présent PLU ne les autorise que si elles sont végétalisées ou si elles sont accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

VOIE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons (trottoirs), et les fossés et talus la bordant.

Les voies privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

Article 9 : Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Article 10 : Dispositions relatives à la voirie départementale

La voirie départementale est hiérarchisée selon 4 niveaux dans le schéma départemental routier. Des reculs et des restrictions concernant les accès s'appliquent. Le territoire de Clarensac est traversé par :

1 voie de niveau 1 : RD999

A cette voie s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 35m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès direct. La suppression des accès privés existants sera recherchée.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

2 voies de niveau 3 : RD1, RD14

A ces voies s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

1 voie de niveau 4: RD103

A cette voie s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'avis du gestionnaire de voirie pour tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Article 11 : Dispositions relatives aux cours d'eau et fossés

De part et d'autre des ruisseaux et valats, les reculs suivants s'appliquent à partir du haut des berges :

- 10 mètres pour toute nouvelle construction (y compris les annexes et piscines),
- 4 mètres pour les clôtures.

Pour ces cours d'eau, s'ajoute une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir article 7 des dispositions générales).

De part et d'autres des fossés de récupération des eaux de ruissellement à ciel ouvert, un recul de 4 mètres s'applique pour toute nouvelle construction et pour les clôtures.

De part et d'autre de l'axe de busage des fossés busés, un recul de 1 mètre s'applique pour toute nouvelle construction (y compris les annexes et piscines) et pour les clôtures. La fonction de drainage des parcelles contiguës doit être maintenue.

Article 12 : Prescriptions relatives aux plans de prévention des risques en vigueur sur la commune

- **Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futures dans les zones inondables**

La commune de Clarensac est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin Versant du Rhône.

Ce PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017. Les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

Tout projet devra respecter les règles de construction, prescriptions et mesures de prévention ainsi que les règles applicables aux infrastructures déterminées au règlement du PPRI. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, 6 zones inondables ont été identifiées. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

– **la zone de danger F-U : zone urbanisée inondable par un aléa fort.** En raison du danger, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) en ne permettant qu'une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain, et en réduire la vulnérabilité. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa fort, dénommée F-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone F-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de danger F-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa fort.** En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...). Sa préservation permet également de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

– **la zone de précaution M-U, zone urbanisée inondable par un aléa modéré.** Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa modéré, dénommée M-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone M-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution M-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa modéré.** Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou d'être inaccessible aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

– **la zone de précaution R-U, zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence.** Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa résiduel, dénommée R-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention (calage des planchers) visées dans la zone R-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution R-NU, zone non urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence.** Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone potentiellement inondable et de maintenir des zones d'expansion des plus fortes crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

- **Prescriptions relatives au risque feu de forêt**

La commune de Clarensac est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt (PPRif) « Garrigues de Nîmes » approuvé le 20 avril 2012.

Les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRif se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRif n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

Tout projet devra respecter les règles de construction, prescriptions et mesures de prévention ainsi que les règles applicables aux infrastructures déterminées au règlement du PPRif. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRif.

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, 4 zones ont été délimitées. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

- **En zone rouge (R)** : Le principe général est l'inconstructibilité. Dans ces zones principalement naturelles, le risque est fort. Par conséquent, seules certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées, ainsi que les extensions limitées des occupations et utilisations du sol existantes. Sont interdites toutes les constructions ou installations exceptées :
 - o Les aménagements destinés à la protection de la forêt,
 - o Les activités agricoles et forestières,
 - o La réparation/reconstruction d'un bâtiment après un sinistre,
 - o L'extension limitée et l'aménagement de bâtiments existants (sans augmenter le nombre de personnes exposées),
 - o Certains types d'équipements et d'infrastructures...
- **En zone bleu foncé (B1)** : Il s'agit de zones essentiellement non construites en extensions du bourg où l'urbanisation future sera possible sous réserve d'adaptation au risque incendie. Les constructions et installations les plus sensibles sont interdites (installations classées, centres opérationnels, camping caravanning, habitations individuelles et/ou isolées).
L'habitat sous forme d'aménagement d'ensemble est autorisé, sous réserve du respect de prescriptions.
- **En zone bleu clair (B2)** : Il s'agit de zones actuellement construites, quelques-unes pouvant ne pas l'être encore, dans lesquelles l'amélioration de l'existant sera la priorité. Les constructions et installations les plus sensibles sont interdites (installations classées, centres opérationnels, camping caravanning).
Les constructions et installations de toutes autres formes sont autorisées sous réserve du respect de prescriptions.
- **En zone blanche** : Il s'agit de zone où le risque est faible ou nul. Aucune contrainte ne découle du plan de prévention de risque incendie de forêt mais celles découlant du code forestier et des autres réglementations s'appliquent. Ainsi, certains secteurs de la zone blanche peuvent être soumis par exemple à l'obligation de débroussaillage.

Article 13 : Prise en compte des autres risques et aléas connus

- **Risque sismique**

La commune de Clarensac est concernée par un risque sismique faible : risque de niveau 2 sur une échelle allant de 1 à 5.

Des règles de constructions parasismiques s'imposent, en fonction des catégories d'importance des bâtiments, équipements et installations proposées à l'article R.563-3 du Code de l'Environnement.

Les principaux textes sont les suivants :

- Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

- **Risque mouvement de terrain**

Une cavité souterraine est localisée sur la limite communale entre Clarensac et Saint-Côme-et-Maruejols, à plus de 700 mètres au nord des dernières constructions, en zone naturelle N.

Tout projet en contact avec l'espace concerné par la présence avérée de la cavité peut être refusé en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Le territoire de Clarensac est concerné par un aléa fort ou moyen de retrait gonflement des argiles sur les deux tiers sud de la commune.

La loi ELAN (2018) et son décret d'application N°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études géotechniques dans les zones exposées à un aléa moyen ou fort :

- à la vente d'un terrain constructible,
- au moment de la construction de la maison.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu de ces études.

- **Risque Transport de Matières dangereuses**

La commune de Clarensac est traversée par une canalisation de transport de gaz faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique (*voir tome 6.1 du PLU*).

Article 14 : Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par le service public compétent ou par son exploitant.

Article 15 : Protection du patrimoine archéologique

La protection du patrimoine archéologique résulte de la loi 41-4011 du 27/09/1941, réglementant les fouilles archéologiques. Conformément à l'article 14 de ladite loi, toute découverte fortuite à caractère archéologique doit être déclarée immédiatement.

La loi 2001-44 du 17/01/2001 a institué l'archéologie préventive et organisé son financement. L'archéologie préventive assure sur terre et sous les eaux dans des délais appropriés, la détection, la conservation et la sauvegarde par étude scientifique d'éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde (décret 2002-89 du 16/01/2002).

Sur la commune de Clarensac, 61 sites archéologiques ponctuels sont recensés. Ils sont rassemblés au sein d'une zone archéologique sensible couvrant le centre ancien, une large bande au nord de la zone urbanisée actuelle et une zone à l'est.

Article 16: Périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Vacquières

La source de Vacquières située sur la commune voisine de Parignargues à fait l'objet d'une étude hydrogéologique présenté en annexe sanitaire du PLU. Le périmètre de protection éloigné déborde sur l'angle Nord Ouest du territoire de la commune de Clarensac, il est reporté au plan de zonage.

Toute pollution liée à un déversement en surface de ce bassin pourrait après infiltration parvenir au captage. L'application de la réglementation générale visant la protection des eaux souterraines y sera stricte notamment en ce qui concerne les dépôts et rejets d'effluents de toute nature dans le milieu naturel. Il est rappelé que le rejet de tout produit toxique est interdit dans le milieu naturel.

Article 17 : Dispositions relatives aux zones d'aléas ruissellement pluvial

Dans les zones d'aléas ruissellement pluvial reportées au plan de zonage, les dispositions suivantes s'appliquent, sous réserve de ne pas contredire une autre règle du PLU :

| Niveau d'aléa | Dans les zones urbaines et à urbaniser | Dans les zones agricoles et naturelles |
|---------------|--|---|
| Aléa fort | Sans objet sur la commune de Clarensac. | <p>Toutes les nouvelles constructions sont interdites.</p> <p>Seule l'extension modérée des bâtiments existants est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire ou de 30% d'emprise au sol supplémentaire, ○ quelle que soit la destination du bâtiment. <p>Dans les secteurs exondés pour une pluie centennale, les constructions respectant une surélévation des plancher de 50cm par rapport au terrain naturel pourront être autorisées.</p> |
| Aléa modéré | <p>Les constructions sont autorisées à condition de surélever le plancher à +80cm par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.</p> <p>Dans les secteurs exondés pour une pluie centennale, les constructions respectant une surélévation des plancher de 50cm par rapport au terrain naturel pourront être autorisées.</p> | <p>Toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des bâtiments agricoles jusqu'à 600 m² de surface de plancher.</p> <p>Seule l'extension modérée des bâtiments existants est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire ou de 30% d'emprise au sol supplémentaire, ○ quelle que soit la destination du bâtiment. <p>Dans les secteurs exondés pour une pluie centennale, les constructions respectant une surélévation des planchers de 50cm par rapport au terrain naturel pourront être autorisées.</p> |
| Aléa résiduel | Les constructions sont autorisées à condition de surélever le plancher à +30cm par rapport au terrain naturel. | Les constructions sont autorisées à condition de surélever le plancher à +30cm par rapport au terrain naturel. |

Article 18 : Secteur de protection des commerces

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Ainsi, dans le secteur de protection des commerces identifié au plan de zonage, les changements de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée vers la destination d'habitation sont interdits.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA




Centre historique de Clarensac, la zone UA se caractérise par un bâti dense et continu à l'alignement des voies. Il comprend un sous-secteur UAa qui correspond à une opération de renouvellement récente avec une densité semblable à celle du centre historique.

La zone UA est concernée par le risque inondation. Le règlement du PPRI s'applique dans les secteurs concernés (voir cartographie et règlement du PPRI en annexe du PLU).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|---|---|
|  | Destination autorisée sans condition |
|  | Destination autorisée soumise à condition |
|  | Destination interdite |

| Destinations | Sous destinations | | | | | |
|--|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | | |

1.1. Destinations et sous destinations interdites

En zone UA, sous-secteur UAa inclus, les constructions aux destinations suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

L'extension de la surface habitable des **habitations** au sein des annexes existantes est interdite.

Au sein de la zone de préservation des commerces reportée au zonage, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux affectés au commerce de détail vers la destination d'habitation est interdit.

Les constructions destinées au **commerce de détail et à l'artisanat** sont autorisées à condition :

- que l'activité artisanale ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone ;
- que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par local.

Les constructions destinées aux **activités de service** où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par local.

Les constructions destinées à des **activités de restauration** sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m² par local.

Les **locaux techniques et industriels des administrations** sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Le stationnement de caravanes et l'aménagement pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs sont interdits.

Articles UA 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale

Dans la zone UA, toutes les opérations de plus de 15 logements doivent comporter au moins 25% de logements aidés.

2.2. Mixité fonctionnelle : Sans objet.

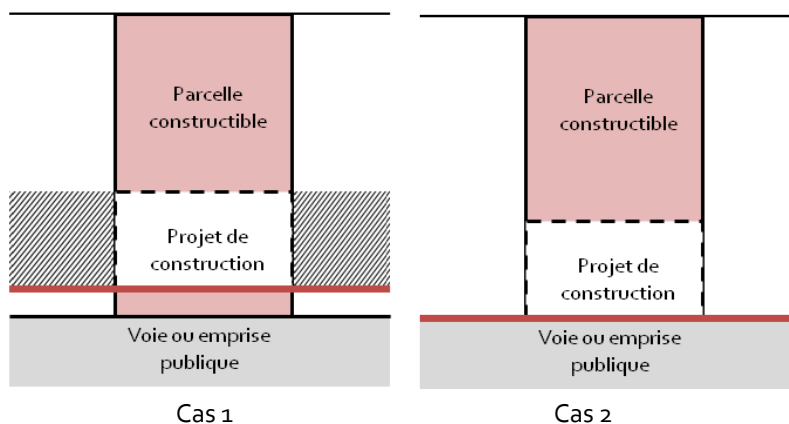
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3- Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions doivent être édifiées en continuité des façades voisines ou d'au moins l'une d'entre elles (cas1).

En l'absence de celles-ci, elles seront implantées à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique (cas 2).

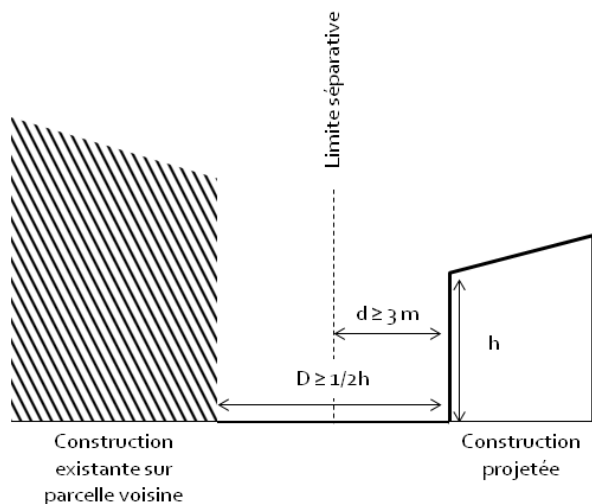


3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA, les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les faces qui s'implantent en retrait de la limite séparative doivent respecter un recul défini selon deux critères cumulatifs :

- au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative
- au moins à une distance « d » de toute construction située sur la parcelle voisine. La distance d doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes, hormis les piscines, doivent être accolées au bâtiment principal.

L'implantation sur une même unité foncière, des constructions les unes par rapport aux autres devront respecter une unité architecturale, le caractère historique de l'environnement ou un apport esthétique

3.4. Emprise au sol

Sans objet.

3.5. Hauteur

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être au plus égale à celle du bâtiment adjacent le plus élevé. Cette hauteur ne pourra en aucun cas dépasser :

- 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'égout,
- 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles : machinerie d'ascenseur, cheminées et antennes.

Article UA 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

4.1. Aspect des constructions

Façades

Le bardage bois est interdit.

Les éléments suivants sont interdits en façade sur rue et pour toutes les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres : parabole, système de climatisation, pompe à chaleur et marquise.

Toitures

Les toits devront être composés d'un ou deux pans inclinés avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits plats sont interdits.

4.2. Performances énergétiques et énergies renouvelables

Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux durables et performants.

L'installation d'éolienne est interdite.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture uniquement.

4.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur totale, hors portail.

Les clôtures sont :

- soit composées de manière à être transparente à l'écoulement des eaux sur toute la hauteur : grillage à mailles larges (le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaux, panneaux, ferronnerie de forme simple, espacés de 5 cm au minimum.

Dans ce cas, afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.

- soit composées d'un **mur bahut de 40 cm de haut maximum**, éventuellement surmonté d'un grillage, de barreaux, de panneaux ou de ferronnerie de forme simple.

Dans ce cas, afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m². Tous les 10 mètres, ces ouvertures seront élargies pour atteindre au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur et ainsi permettre la libre circulation de la petite faune.

Les **murs de soutènement** doivent également être munis d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Les **murs de soutènement et les murs bahuts** doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces. La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Ces dispositions s'appliquent à la création, à la modification et à la reconstruction des clôtures.

Article UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces libres et de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique qu'aux unités foncières de plus de 200 m².

5.2. Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations paysagères et des arbres à hautes tiges. Le minimum exigé sera la plantation d'un arbre pour deux places de stationnement.

Les dalles de couverture des constructions enterrées doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'une épaisseur min. de 0,60 m (couche drainante comprise) en vue de l'aménagement d'espaces jardins. Les surfaces devant supporter des arbres de hautes tiges, seront recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 1 m (couche drainante comprise). Dans ce cas, le niveau fini du jardin devra respecter les niveaux anciens pour préserver les proportions des façades existantes ou à créer.

Les plantations devront respecter la palette végétale annexée au règlement (essences à proscrire et essence à privilégier).

5.3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuteriers, lampes basse-pression et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

Article UA 6 - Obligations en matière de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dans la zone UA, hors secteur UAa, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1 place par logement sauf s'il y a impossibilité de réaliser ce stationnement pour les raisons suivantes :
 - absence de terrain nu suffisant,
 - préexistence en rez-de-chaussée de pièces habitables ou d'activités,
 - façades sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.
 - o 1 place pour les deux-roues motorisés pour 2 logements

Dans le secteur UAa, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1,5 place par logement ; le nombre total de places exigibles sera arrondi à l'unité supérieure.
 - o 1 place pour les deux-roues motorisés pour 2 logements.
- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 100 m² de surface de plancher: 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les activités de service et bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Equipements et réseaux

Article UA 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

7.1. Condition d'accès aux voies

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Pour les opérations d'ensemble donnant sur 2 voies publiques, une liaison en sens unique sera étudiée.

Pour les opérations de plus d'un logement, l'accès devra être commun, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée.

Pour les opérations de construction d'un seul logement individuel, un seul accès est autorisé.

En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès existant est demandée, sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UA 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Pour rappel, les forages domestiques doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du service compétent.

8.1. Alimentation en eau potable

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

8.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- **Eaux usées domestiques**

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

- **Eaux usées autres que domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- **Eaux pluviales**

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du règlement du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

- **Dimensionnement du dispositif de rétention :**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du règlement PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

- Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres minimum.

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de $40 m^2$ de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à $40 m^2$ d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

- Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

- Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de $7 l/s/ha$ imperméabilisé.

- Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique ou de contraintes majeures pour cet enfouissement, une ou des solutions alternatives devront être proposées à la collectivité. Un examen contradictoire donnera les possibilités de raccordement.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électriques Très Haut Débit (fibre optique).

8.4. Sécurité incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Prévision du SDIS du Gard.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit de la zone d'extension de la ville. A dominante pavillonnaire, elle est également parsemée d'opérations plus denses : petit collectif et habitat intermédiaire. Elle comprend des sous-secteurs **UCs** ciblés pour accueillir des opérations d'habitat avec une densité légèrement plus élevée.

La zone UC est concernée par le risque inondation et le risque feu de forêt. Les règlements des Plans de Prévention des Risques s'appliquent dans les secteurs concernés (voir cartographie et règlement des PPR en annexe du PLU).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UC 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|--|---|
| | Destination autorisée sans condition |
| | Destination autorisée soumise à condition |
| | Destination interdite |

| Destinations | Sous destinations | | | | | |
|--|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | | |

1.1. Destinations et sous destinations interdites

En zone UC les constructions aux destinations suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Les constructions, installations et aménagements destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition que la surface de plancher n'excède pas 250 m² par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations et les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec l'habitat notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Il est rappelé que l'extension de la surface habitable des habitations au sein des annexes existantes ne pourra être autorisée que dans le cadre d'un respect stricte des dispositions du PLU et des plans de prévention des risques.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier ;
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Le stationnement de caravanes et l'aménagement pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs sont interdits.

Articles UC 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale

Dans la zone UC, toutes les opérations entraînant la création de plus de 15 logements doivent comporter au moins 25% de logements aidés.

Dans les secteurs UCs, toutes les opérations entraînant la création de logements doivent comporter au moins 50% de logements aidés.

2.2. Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3- Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

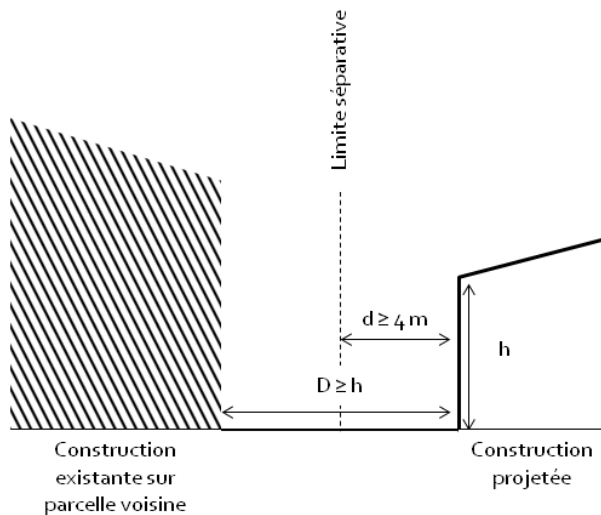
Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14 (classées niveau 3 au schéma départemental routier) et le long de la RD103 (classée niveau 4 au schéma départemental routier) les constructions (y compris les annexes et piscines) devront s'implanter en respectant une marge de recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique et des autres emprises publiques, les constructions, y compris les annexes et les piscines de plus de 20 m² et de plus de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faitage) doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Aucune règle n'est appliquée pour les annexes et les piscines de moins de 20 m² et de moins de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faitage).

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes et piscines de plus de 20 m² et de plus de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage), doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives défini selon deux critères cumulatifs :

- au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative et au moins 5 mètres s'il s'agit d'une limite contiguë à la zone agricole,
- au moins à une distance « d » de toute construction située sur la parcelle voisine. La distance d doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



Dans le cas d'une construction existante sur l'unité foncière voisine implantée en limite séparative et dotée d'un mur aveugle sur cette limite, la construction pourra s'adosser à la construction existante à condition de ne pas en dépasser la hauteur (en tout point du bâtiment) et d'être implantée en continuité de son emprise.

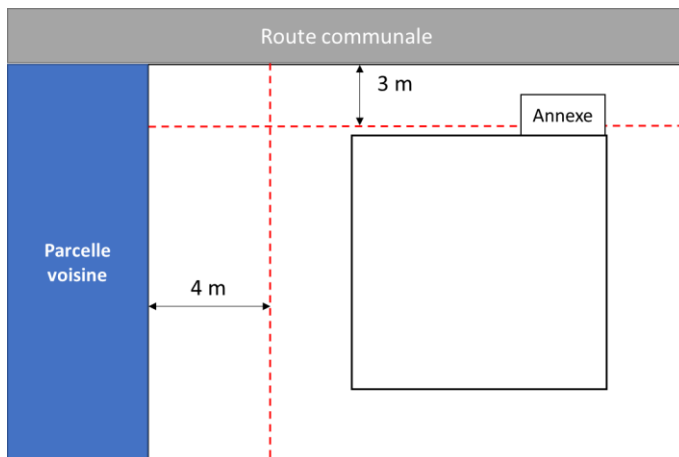
Dans le cas d'une limite séparative contiguë à la zone agricole, les constructions, y compris les annexes et les piscines de plus de 20 m² et de plus de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage), devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Aucune règle n'est appliquée pour les annexes et les piscines de moins de 20 m² et de moins de 2,5 m de haut à l'égout (3,5 m au faîtage).

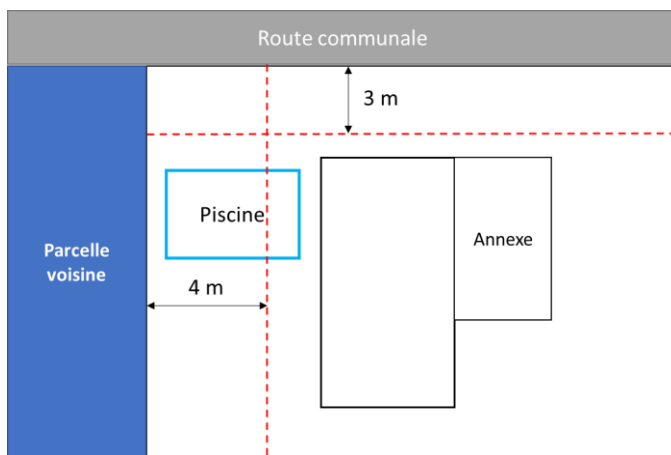
3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, hors annexes (y compris piscines), doivent respecter un recul d'au moins 4m.

Schéma d'exemples d'implantations possibles



Scénario 1 - Implantation d'une construction et d'une annexe de moins de 20 m² et de moins de 2,5 m accolée à la construction, en fonction des reculs obligatoires



Scénario 2 - Implantation d'une construction, d'une annexe de plus de 20 m² et d'une piscine de moins de 20 m², en fonction des reculs obligatoires

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière, sauf pour les cas ci-après.

En zone UC, hors sous-secteur UCs :

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au maximum à 45% de la surface de l'unité foncière.

En cas de mutualisation de l'accès, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au maximum à 55% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCs :

Pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au maximum à 60% de la surface de l'unité foncière.

Pour les opérations de logements collectifs, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au maximum à 70% de la surface de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à :

- 10 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout ;
- 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

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

Article UC 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

4.1. Aspect des constructions

Toitures

Les toits devront être composés d'un ou deux pans inclinés avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toits plats sont autorisés à condition de permettre la récupération des eaux de pluie :

- Par une toiture végétale à substrat de minimum 10 cm ;
- Et/ou par l'installation d'une cuve ou d'un réservoir de récupération d'une capacité au moins égale à 2 m³ pour 50 m² de surface de toiture.

L'installation de panneaux solaires en toiture est permise dans le respect de la condition précédente.

La mise en place d'une cuve de récupération d'eau ne dispense pas des obligations en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

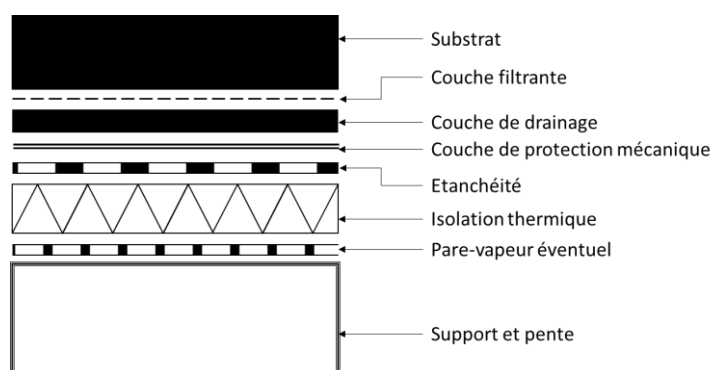


Figure 1 - Schéma de la composition éventuelle d'une toiture végétalisée

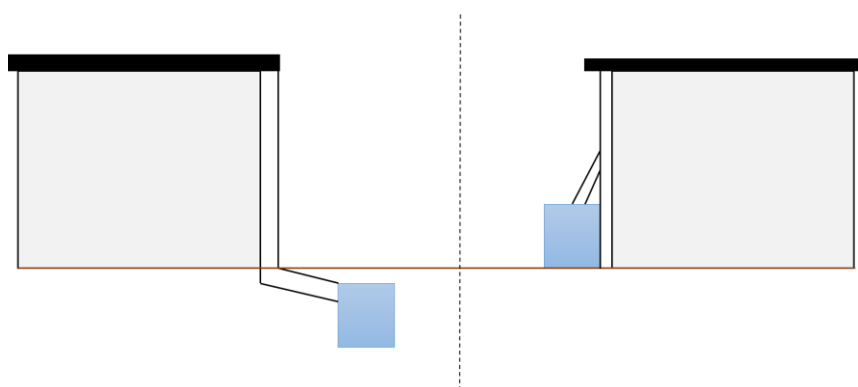


Figure 2 - Schéma d'un bâti avec toiture plate, complété par un récupérateur d'eau enterré (gauche) ou accolé à la construction (droite)

4.2. Performances énergétiques et énergies renouvelables

Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux durables et performants.

L'installation d'éolienne est interdite.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture uniquement.

4.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur totale, hors portail.

Les clôtures sont :

- soit composées de manière à être transparente à l'écoulement des eaux sur toute la hauteur : grillage à mailles larges (le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaux, panneaux, ferronnerie de forme simple espacés, de 5 cm au minimum.

Dans ce cas, afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.

- soit composées d'un **mur bahut de 40 cm de haut maximum**, éventuellement surmonté d'un grillage, de barreaux, de panneaux ou de ferronnerie de forme simple.

Dans ce cas, afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m². Tous les 10 mètres, ces ouvertures seront élargies pour atteindre au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur et ainsi permettre la libre circulation de la petite faune.

Les **murs de soutènement** doivent également être munis d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Les **murs de soutènement et les murs bahuts** doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces. La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Ces dispositions s'appliquent à la création, à la modification et à la reconstruction des clôtures.

Article UC 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces libres et de pleine terre

En zone UC, hors sous-secteur UCs :

Dans le cas de constructions jumelées, de logements collectifs et pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 35% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'habitation individuelle et dans tous les autres cas, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

En cas de mutualisation de l'accès, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 25% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCs :

Pour les opérations d'ensemble comportant un mix de formes urbaines, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les logements aidés, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'habitation individuelle et dans tous les autres cas, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations paysagères et des arbres à haute tige. Le minimum exigé sera la plantation d'un arbre pour deux places de stationnement.

La réalisation d'un plan d'aménagement paysager est obligatoire pour les opérations comportant plus de 5 logements.

Les plantations devront respecter la palette végétale annexée au règlement (essences à proscrire et essence à privilégier).

5.3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuteriers, lampes basse-pression et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

5.4. Compostage

Les opérations entraînant la création de plus de 5 logements et comportant des espaces extérieurs doivent prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires de compostage.

Article UC 6 - Obligations en matière de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dans l'ensemble de la zone UC, sous-secteur UCs inclus, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 1,5 place par logement ; le nombre total de places exigibles sera arrondi à l'unité supérieure.
 - o 1 place pour les deux-roues motorisés pour 2 logements.
- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à destination d'hébergement touristique : 1 place par unité d'hébergement.
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Equipements et réseaux

Article UC 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

7.1. Condition d'accès aux voies

Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14, classées niveau 3 au schéma départemental routier, la création de tout nouvel accès direct est interdite.

Partout ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ainsi, lorsque cela est nécessaire, les portails devront être placés en retrait de la voie publique de manière à permettre l'accès à la propriété sans gêner la circulation sur la voie publique.

Pour les opérations d'ensemble donnant sur 2 voies publiques, une liaison en sens unique sera étudiée.

Pour les opérations de plus d'un logement, l'accès devra être commun, sauf en cas d'impossibilité techniquement justifiée.

Pour les opérations de construction d'un seul logement individuel, un seul accès est autorisé.

Les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble. Pour ces opérations, il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice aux articles 3 et 5 des règlements de zone, sous réserve qu'elles prévoient une mutualisation de l'accès.

Pour les projets de constructions de plus de 3 logements, il est obligatoire de mutualiser l'accès existant, sauf en cas d'impossibilité techniquement justifiée.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UC 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Pour rappel, les forages domestiques doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du service compétent.

8.1. Alimentation en eau potable

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

8.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Dans la zone UC et le sous-secteur UCs, toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées.

Dans le sous-secteur UCnr, dans lequel le réseau public d'assainissement est inexistant, les eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- **Eaux usées domestiques**

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

- **Eaux usées autres que domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- **Eaux pluviales**

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du règlement du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'aménée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

- Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du règlement PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

- Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum.

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

- Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

- Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

- Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique ou de contraintes majeures pour cet enfouissement, une ou des solutions alternatives devront être proposées à la collectivité. Un examen contradictoire donnera les possibilités de raccordement.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électriques Très Haut Débit (fibre optique).

8.4. Sécurité incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Prévision du SDIS du Gard.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE




La zone UE correspond à la zone dite des Grezas dédiée aux activités économiques.

La zone UE est concernée par le risque inondation. Le règlement du PPRI s'applique dans les secteurs concernés (voir cartographie et règlement du PPRI en annexe du PLU).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|---|---|
|  | Destination autorisée sans condition |
|  | Destination autorisée soumise à condition |
|  | Destination interdite |

| Destinations | Sous destinations | | | | | |
|--|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | | |

1.1. Destinations et sous destinations interdites

Dans la zone UE, les constructions aux destinations suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- hébergement ;

- activités de restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinémas.
- établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs et les autres équipements recevant du public
- centres de congrès et d'exposition

La construction de nouveaux logements, l'extension des logements existants et la construction d'annexes des logements sont interdites.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

L'évolution des logements existants est permise au sein des volumes existants uniquement. L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes sont interdites.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Le stationnement de caravanes et l'aménagement pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs sont interdits.

Articles UE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale

Non règlementé.

2.2. Mixité fonctionnelle

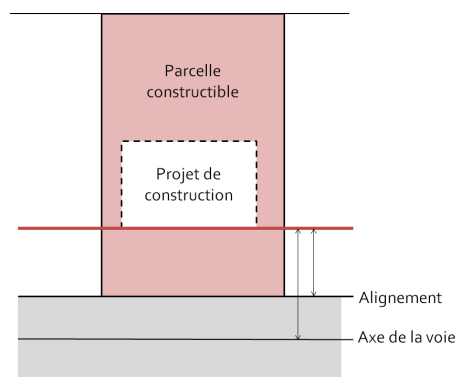
Non règlementé.

Article UE 3- Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies ouvertes à la circulation publique, les façades des constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement et 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres emprises publiques, les façades des constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

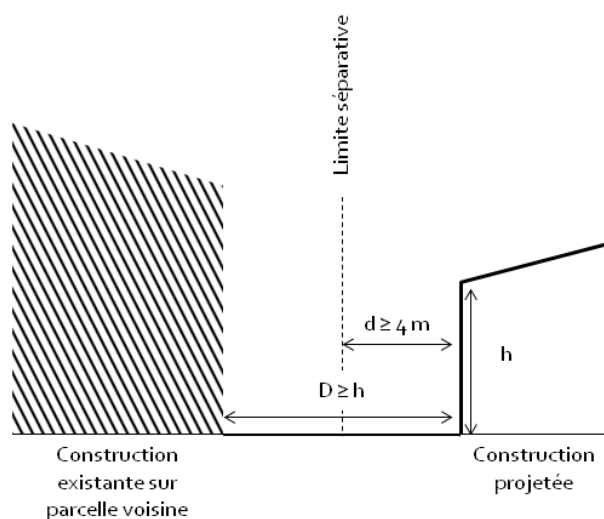


3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) peuvent s'implanter soit :

- sur la limite séparative à condition :
 - o que la limite séparative ne soit pas limitrophe de la zone UC ou de la zone agricole,
 - o que la construction dispose d'un mur coupe feu.

- en retrait de la limite séparative en respectant un recul défini selon deux critères cumulatifs :
 - o au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative et au moins 5 mètres s'il s'agit d'une limite contiguë à la zone agricole.
 - o au moins à une distance « d » de toute construction située sur la parcelle voisine. La distance d doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

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

Article UE 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

4.1. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les projets de constructions comportant des toits plats devront préférentiellement prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques.

4.2. Performances énergétiques et énergies renouvelables

Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux durables et performants.

L'installation d'éolienne est interdite.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture uniquement.

4.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale, hors portail.

Les clôtures sont :

- soit composées de manière à être transparente à l'écoulement des eaux sur toute la hauteur : grillage à mailles larges (le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaux, panneaux, ferronnerie de forme simple, espacés de 5 cm au minimum.

Dans ce cas, afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.

- soit composées d'un **mur bahut de 40 cm de haut maximum**, éventuellement surmonté d'un grillage, de barreaux, de panneaux ou de ferronnerie de forme simple.

Dans ce cas, afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section

minimale de 0,10 m². Tous les 10 mètres, ces ouvertures seront élargies pour atteindre au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur et ainsi permettre la libre circulation de la petite faune.

Les **murs de soutènement** doivent également être munis d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Les **murs de soutènement et les murs bahuts** doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces. La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Ces dispositions s'appliquent à la création, à la modification et à la reconstruction des clôtures.

Article UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces libres et de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les espaces libres de construction devront comporter des arbres hautes tiges à raison d'un arbre haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les plantations devront respecter la palette végétale annexée au règlement (essences à proscrire et essences à privilégier).

5.3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuterries, lampes basses-pressions et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandé lorsque cela est possible.

Article UE 6 - Obligations en matière de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Des stationnements pour les deux roues devront être prévus en accord avec les besoins des constructions.

Lorsque c'est possible, une mutualisation des aires de stationnement pour plusieurs activités devra être prévue.

Equipements et réseaux

Article UE 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ainsi, lorsque cela est nécessaire, les portails devront être placés en retrait de la voie publique de manière à permettre l'accès à la propriété sans gêner la circulation sur la voie publique.

Pour les opérations d'ensemble donnant sur 2 voies publiques, une liaison en sens unique sera étudiée, quant aux constructions individuelles, un seul accès sera autorisé.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Être aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UE 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Pour rappel, les forages domestiques doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du service compétent.

8.1. Alimentation en eau potable

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

8.2. Assainissement

• Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- Eaux usées domestiques

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

- Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Eaux pluviales

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du règlement du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

- Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du règlement PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.
Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

- Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)
Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres minimum.

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de $40 m^2$ de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à $40 m^2$ d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

- Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

- Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de $7 l/s/ha$ imperméabilisé.

- Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à $500 m^2$:

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à $500 m^2$:

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que

la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique ou de contraintes majeures pour cet enfouissement, une ou des solutions alternatives devront être proposées à la collectivité. Un examen contradictoire donnera les possibilités de raccordement.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électriques Très Haut Débit (fibre optique).

8.4. Sécurité incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Prévision du SDIS du Gard.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond au pôle d'équipement au nord-est du village.

La zone UP est concernée par le risque inondation et le risque feu de forêt. Les règlements des Plans de Prévention des Risques s'appliquent dans les secteurs concernés (voir cartographie et règlement des PPR en annexe du PLU).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UP 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|--|---|
| | Destination autorisée sans condition |
| | Destination autorisée soumise à condition |
| | Destination interdite |

| Destinations | Sous destinations | | | | | |
|--|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | | |

1.1. Destinations et sous destinations interdites

Dans la zone UP, les constructions aux destinations suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière
- habitation
- commerce et activité de service
- autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Sans objet.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Les Installations Classées pour la protection de l'Environnement sont autorisées à condition :

- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- qu'elles soient accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.

Le stationnement de caravanes et l'aménagement pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs sont interdits.

Articles UP 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

2.1. Mixité sociale : Non réglementé.

2.2. Mixité fonctionnelle : Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Article UP 3- Volumétrie et implantation des constructions**

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD103 (classée niveau 4 au schéma départemental routier) les constructions devront s'implanter en respectant une marge de recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie.

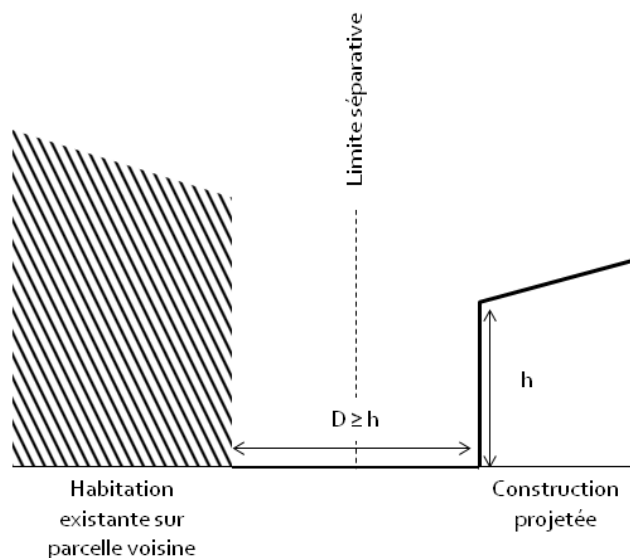
Dans les autres cas, les constructions (y compris les annexes) peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée sauf en bordure des parcelles occupées par des logements existants.

Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter au moins à une distance « d » de toute construction dédiée à l'habitation située sur la parcelle voisine. La distance « d » doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.

3.5. Hauteur

La hauteur maximale des constructions au faitage ou à l'acrotère est fixée à 15 mètres.

Article UP 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

4.1. Aspect des constructions

Les constructions

doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les constructions devront prendre en compte l'environnement urbain et notamment la proximité du Collège.

4.2. Performances énergétiques et énergies renouvelables

Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux durables et performants.

L'installation d'éolienne est interdite.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture uniquement.

4.3. Clôtures

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m². Tous les 10 mètres, ces ouvertures seront élargies pour atteindre au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur et ainsi permettre la libre circulation de la petite faune.

Article UP 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces libres et de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

5.2. Plantations

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres haute tige.

Les dispositifs de rétention pluviale doivent être paysagés et traités en tant que composante intégrante de l'aménagement de la zone.

Les plantations devront respecter la palette végétale annexée au règlement (essences à proscrire et essences à privilégier).

5.3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuterics, lampes basse-pression et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

Article UP 6 - Obligations en matière de stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, pour les établissements d'enseignement scolaire du premier degré, l'aménagement d'une place de stationnement par classe à laquelle s'ajoute une place supplémentaire pour 4 classes, hors dépose minute.

En outre, pour tous les établissements scolaires, il est exigé l'aménagement d'une aire de stationnement pour les deux-roues motorisés proportionnée aux besoins de l'établissement.

Equipements et réseaux

Article UP 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Pour les opérations d'ensemble donnant sur 2 voies publiques, une liaison en sens unique sera étudiée, quant aux constructions individuelles, un seul accès sera autorisé.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse, de manière à permettre le retournement des véhicules légers et des véhicules de secours.

Article UP 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

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

8.2. Assainissement

● Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- Eaux usées domestiques

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

- Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Eaux pluviales

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du règlement du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

- Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du règlement PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

- Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres minimum.

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de $40 m^2$ de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à $40 m^2$ d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

- Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

- Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de $7 l/s/ha$ imperméabilisé.

- Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à $500 m^2$:

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à $500 m^2$:

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique ou de contraintes majeures pour cet enfouissement, une ou des solutions alternatives devront être proposées à la collectivité. Un examen contradictoire donnera les possibilités de raccordement.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électriques Très Haut Débit (fibre optique).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US correspond à l'emplacement de la station d'épuration existante.

La zone US est concernée par le risque inondation. Le règlement du PPRI s'applique dans les secteurs concernés (voir cartographie et règlement du PPRI en annexe du PLU).

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article US 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|--|---|
| | Destination autorisée sans condition |
| | Destination autorisée soumise à condition |
| | Destination interdite |

| Destinations | Sous destinations | | | | | |
|--|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | | |

1.1. Destinations et sous destinations interdites

Dans la zone US, les constructions aux destinations suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activité de service ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Seuls les locaux techniques et industriels des administrations liés à la station d'épuration sont autorisés.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Seuls les usages et aménagements liés à l'épuration des eaux usées sont autorisés.

Articles US 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

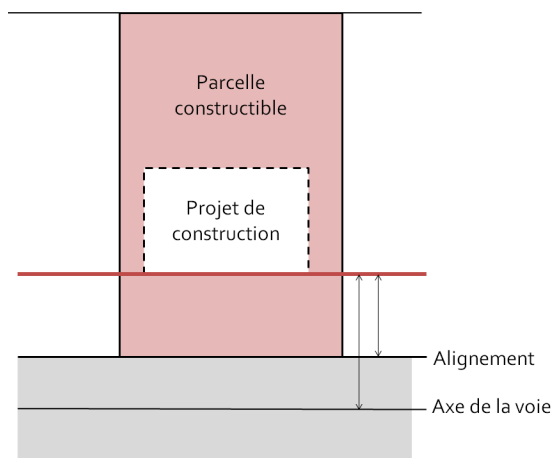
Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article US 3- Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

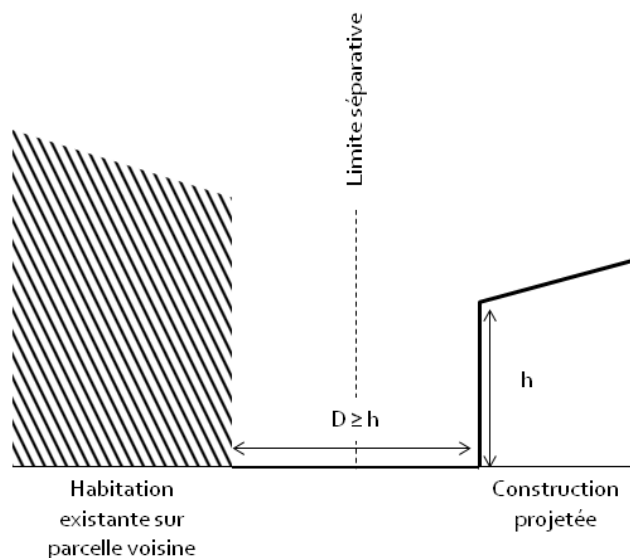
Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement et d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.



3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée sauf en bordure des parcelles occupées par des logements existants.

Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter au moins à une distance « d » de toute construction dédiée à l'habitation située sur la parcelle voisine. La distance « d » doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

3.4. Emprise au sol

Non règlementé.

3.5. Hauteur

La hauteur des constructions à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère, à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 mètres.

Article US 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

4.1. Aspect des constructions

Les constructions et installations devront être intégrées à l'environnement et peu visibles depuis l'espace public. Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux durables et performants.

4.2. Clôtures

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m². Tous les 10 mètres, ces ouvertures seront élargies pour atteindre au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur et ainsi permettre la libre circulation de la petite faune.

Article US 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Espaces libres et de pleine terre

Non règlementé.

5.2. Plantations

Les plantations existantes devront être maintenues sauf en cas de contraintes techniques liées au projet. La zone devra être aménagée de manière à préserver l'aspect et la salubrité du site. Les aires de stationnement et les voies d'accès devront être aménagées avec des matériaux perméables.

5.3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuteriers, lampes basses-pressions et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandé lorsque cela est possible.

Article US 6 - Obligations en matière de stationnement

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les deux-roues, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Equipements et réseaux

Article US 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.

Article US 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

8.1. Alimentation en eau potable

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les adductions dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du Maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le ministère de la santé) ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.

Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

8.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- **Eaux usées domestiques**

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

- **Eaux usées autres que domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions

techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- **Eaux pluviales**

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole, joint en annexe du règlement du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

- Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m² imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du règlement PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

- Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de

rétenion à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres minimum.

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Aucune rétenion n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de $40 m^2$ de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à $40 m^2$ d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétenion sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

- Collecte interne vers l'ouvrage de rétenion :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétenion prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétenion devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

- Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de $7 l/s/ha$ imperméabilisé.

- Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à $500 m^2$:

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à $500 m^2$:

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Non réglementé.

8.4. Sécurité incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Prévision du SDIS du Gard.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser à moyen ou long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau du système d'épuration et par une modification ou révision du PLU.




L'ensemble de la zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Moulon.

Le sous-secteur 1AUP correspond à un secteur désigné pour la réalisation future d'équipements publics. Son règlement ne diffère pas du reste de la zone 1AU.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|---|---|
|  | Destination autorisée sans condition |
|  | Destination autorisée soumise à condition |
|  | Destination interdite |

| Destinations | Sous destinations | | | | | |
|--|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |

| | | | | | |
|---|-----------|-----------|---------|---|--|
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | |
|---|-----------|-----------|---------|---|--|

1.1. Destinations et sous destinations interdites

Toutes les constructions et installations liées à des destinations non mentionnées dans la section 1.2. sont interdites.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions, les locaux techniques et industriels des administrations, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Articles 1AU 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3- Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

Article 1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Sans objet.

Article 1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 1AU 6 - Obligations en matière de stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux

Article 1AU 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 1AU 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Sans objet.




TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole. Elle comprend deux sous-secteurs Ai inconstructibles.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|---|---|
|  | Destination autorisée sans condition |
|  | Destination autorisée soumise à condition |
|  | Destination interdite |

| | | | | | | |
|---|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | | |

1.1. Destinations et sous destinations interdites

Dans la zone A et le sous-secteur Ai, toutes les constructions, installations et aménagements non autorisés par les dispositions 1.2 et 1.3 de cet article sont interdites.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Dans la zone A, hors sous-secteur Ai, les constructions, installations et aménagements **nécessaires à l'exploitation agricole** sont autorisés sous les conditions suivantes :

| EXPLOITATION AGRICOLE | |
|--------------------------|--|
| CONDITION GÉNÉRALE | Nécessaire à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. Favorisant la pérennité de la biodiversité sur la plaine de la Vaunage, ou à défaut, n'entraînant pas d'incidences significatives sur cette biodiversité. |
| CONDITIONS PARTICULIÈRES | Bâtiment technique agricole Former un ensemble intégré au paysage. |
| | Habitation de l'exploitant Démonstration de la nécessité de la présence permanente sur le site La surface de plancher totale de l'habitation doit être inférieure ou égale à 120 m² et l'emprise au sol totale de l'ensemble dédié au logement (annexes comprises) doit être inférieure ou égale à 200 m² (<i>article A3</i>) |
| | Annexes à l'habitation de l'exploitant Les annexes ne peuvent pas comporter d'étage et leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère. L'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à 30 m² (hors piscine) et celles-ci doivent être accolées au bâtiment d'habitation principal. L'emprise au sol de la piscine doit être inférieure ou égale à 50 m² et doit s'implanter dans un rayon de 20 m autour de l'habitation. |
| | Reconstruction des bergeries existantes A l'identique et pour un usage agricole |

En outre, dans la zone A, hors sous-secteur Ai, l'extension des habitations existantes et leurs annexes sont autorisées dans les conditions suivantes :

- la surface de plancher de l'habitation est supérieure à **75 m²** à la date d'approbation du PLU,
- l'extension doit être réalisée en une seule fois et sans création de logement supplémentaire,
- la surface de plancher supplémentaire ne peut dépasser **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- la surface de plancher totale après extension ne doit pas dépasser pas **120 m²** et l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à **200 m²** (*article A3*),
- les annexes ne peuvent pas comporter d'étage et leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère,
- l'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à **30 m²** (hors piscine) et celles-ci doivent être accolées au bâtiment d'habitation principal,
- l'emprise au sol de la piscine doit être inférieure ou égale à **50 m²** et doit s'implanter dans un rayon de **20 m** autour de l'habitation.

Dans les secteurs de la zone A concernés par la zone de précaution forte (B1) du PPRiF représentée au plan de zonage, les dispositions du PPRiF se surajoutent aux dispositions du PLU. Ainsi, dans ces secteurs la création de

nouveaux logements est interdite et les extensions des logements existants ne peuvent dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PPRiF.

Dans la zone A, hors sous-secteur Ai, les constructions et installations nécessaires à **la transformation, au conditionnement et à la commercialisation** des produits agricoles sont autorisées à condition :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le sous-secteur Ai, seule l'extension des bâtiments nécessaires à une activité agricole existante, est autorisée, dans les conditions suivantes :

- La surface de plancher supplémentaire ne peut dépasser **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- L'extension de l'habitation de l'exploitant ne peut porter la surface de plancher totale de l'habitation à plus de 120 m² et l'emprise au sol totale de l'ensemble dédié au logement (annexes comprises) doit être inférieure ou égale à 200 m² (*article A3*)

L'emprise au sol supplémentaire ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (article A3)

Sur l'ensemble de la zone agricole (sous-secteur Ai compris), les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur de la zone Ai concerné par la zone rouge du PPRiF, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont autorisées qu'à condition qu'elles n'engendrent pas de présence permanente sur le site.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrain pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères et de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Articles A 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

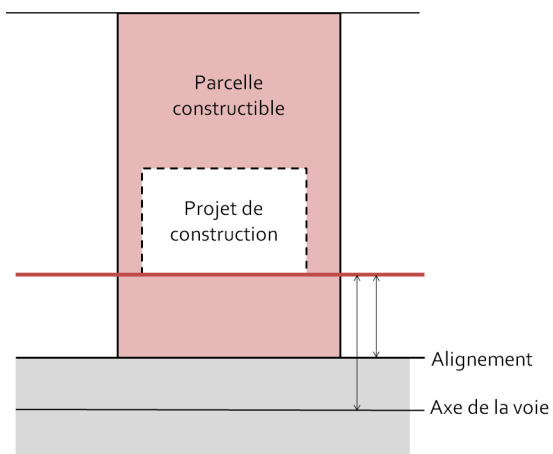
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3- Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14 (classées niveau 3 au schéma départemental routier) et le long de la RD103 (classée niveau 4 au schéma départemental routier), les constructions (y compris les annexes et piscines) devront s'implanter en respectant une marge de recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie.

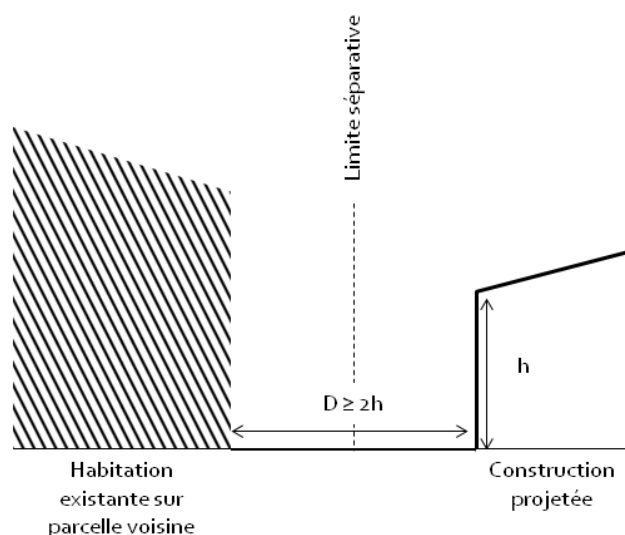
Dans les autres cas, les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement et d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.



3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée sauf en bordure des parcelles occupées par des logements existants.

Dans ce cas, les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent s'implanter au moins à une distance « d » de toute construction dédiée à l'habitation située sur la parcelle voisine. La distance « d » doit être au moins égale à deux fois la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance minimale de 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sur un même terrain.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol totale des ensembles bâtis destinés au logement (annexes comprises) doit être inférieure ou égale à 200 m².

L'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à 30 m² (hors piscine). L'emprise au sol des piscines ne pourra pas excéder 50 m².

Dans le sous-secteur Ai, pour l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole existante, l'emprise au sol supplémentaire ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

3.5. Hauteur

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux,
- 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux.

Les annexes ne peuvent pas comporter d'étage et leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

4.1. Aspect des constructions

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Concernant les constructions nouvelles, leur implantation devra prendre en compte la topographie du site de façon à limiter les terrassements ; sauf impossibilité technique ou foncière dûment justifiée, les implantations en crête sont interdites.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite. Est également interdite l'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants.

Toitures

Les toits devront être composés d'un ou deux pans inclinés avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits plats sont interdits.

4.2. Performances énergétiques et énergies renouvelables

Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux durables et performants.

L'installation d'éolienne est interdite à proximité des bâtiments d'habitation.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture uniquement.

4.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1,60 mètre de hauteur totale, hors portail.

Les clôtures sont :

- soit composées de manière à être transparente à l'écoulement des eaux sur toute la hauteur : grillage à mailles larges (le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaux, panneaux, ferronnerie de forme simple, espacés de 5 cm au minimum.

Dans ce cas, afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.

- soit composées d'un **mur bahut de 40 cm de haut maximum**, éventuellement surmonté d'un grillage, de barreaux, de panneaux ou de ferronnerie de forme simple.

Dans ce cas, afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m². Tous les 10 mètres, ces ouvertures seront élargies pour atteindre au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur et ainsi permettre la libre circulation de la petite faune.

Les **murs de soutènement** doivent également être munis d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Les **murs de soutènement et les murs bahuts** doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces. La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Ces dispositions s'appliquent à la création, à la modification et à la reconstruction des clôtures.

Article A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Plantations

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Cette disposition ne s'applique pas aux essences à proscrire listés dans la palette végétale en annexe du règlement.

En particulier, les haies délimitant le parcellaire agricole et la végétation en bord de ravins devront être conservées.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, mail, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé ou plantations d'alignement marquant le chemin d'accès.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies.

Les haies monospécifiques sont interdites.

5.2. Eclairage extérieur

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuteries, lampes basse-pression et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

Article A 6 - Obligations en matière de stationnement

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

Equipements et réseaux

Article A 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Hors agglomération, au sens du code de la route, le long de la RD1 et de la RD14 (classées niveau 3 au schéma départemental routier) la création de tout nouvel accès direct est interdite.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.

Article A 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Pour rappel, les forages domestiques doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du service compétent.

8.1. Alimentation en eau potable

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi le propriétaire devra prouver le débit et la potentialité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger le service public d'eau potable à alimenter les constructions en eau.

Pour les adductions dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du Maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le ministère de la santé) ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.

Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé. Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

8.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- **Eaux usées domestiques**

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si

nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

- **Eaux usées autres que domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du service public d'assainissement collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public), toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur infiltration dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales, le raccordement peut être autorisé dans les conditions suivantes :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Non réglementé.

8.4. Sécurité incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Prévision du SDIS du Gard.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N recouvre les espaces naturels et forestiers qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.




Elle comprend un sous-secteur :

- **Ne** : il s'agit d'une zone équipée strictement dédiée au parc photovoltaïque existant.
- **Np** : il s'agit de secteurs naturels périurbains aménagés pour les pratiques de loisirs

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N 1 – Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, destinations et sous destinations

Légende

| | |
|---|---|
|  | Destination autorisée sans condition |
|  | Destination autorisée soumise à condition |
|  | Destination interdite |

| | | | | | | |
|--|---|--|--|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE | Exploitation agricole | Exploitation forestière | | | | |
| HABITATION | Logement | Hébergement | | | | |
| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE | Artisanat et commerce de détail | Restauration | Commerce de gros | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Hébergement hôtelier et touristique | Cinéma |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques | Locaux techniques et industriels des administrations | Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Salle d'art et de spectacles | Équipements sportifs | Autres équipements recevant du public |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES | Industrie | Entrepôts | Bureaux | Centre de congrès et d'exposition | | |

1.1. Destinations et sous destinations interdites

Dans la zone N et les sous-secteurs Ne et Np, toutes les constructions, installations et aménagements non autorisés par les dispositions 1.2 et 1.3 de cet article sont interdites.

1.2. Destinations et sous destinations soumises à conditions

Dans la zone N, hors sous-secteur Ne et Np, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations et aménagements **nécessaires à l'exploitation forestière** sont autorisés ;
- **L'extension** des constructions, installations et aménagements destinés à **l'exploitation agricole** est autorisée à condition que l'emprise au sol supplémentaire soit inférieure ou égale à **100%** de l'emprise au sol existante ;
- La reconstruction des bergeries existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage agricole, ainsi que la remise en état à l'identique de bâtiments destinés à une utilisation agricole liée aux besoins d'une exploitation.

Dans la zone N, hors sous-secteurs Ne et Np, les constructions et installations nécessaires à **la transformation, au conditionnement et à la commercialisation** des produits agricoles sont autorisées, **au sein des volumes existants**, et à condition :

- Que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, dans la zone N, hors sous-secteur Ne et Np, l'extension des habitations existantes et leurs annexes est autorisée dans les conditions suivantes :

- la surface de plancher de l'habitation est supérieure à **75 m²** à la date d'approbation du PLU,
- l'extension doit être réalisée en une seule fois et sans création de logements supplémentaires,
- la surface de plancher supplémentaire ne peut dépasser **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- la surface de plancher totale après extension ne doit pas dépasser pas **120 m²** et l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à **200 m²** (*article A3*),
- les annexes ne peuvent pas comporter d'étage et leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère,
- L'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à **30 m²** (hors piscine) et celles-ci doivent être accolées au bâtiment d'habitation principal,
- L'emprise au sol des piscines doit être inférieure ou égale à **50 m²** et doivent s'implanter dans un rayon de **20 m** autour de l'habitation,

Dans les secteurs de la zone N concernés par la zone rouge ou par la zone de précaution forte (B1) du PPRiF représentée au plan de zonage, les dispositions du PPRiF se surajoutent aux dispositions du PLU. Ainsi, dans ces secteurs les extensions des logements existants ne peuvent dépasser 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PPRiF.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ne, les équipements d'intérêt collectif nécessaires à l'exploitation des centrales photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs de la zone N concernés par la zone rouge du PPRiF, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont autorisées qu'à condition qu'elles n'engendrent pas de présence permanente sur le site.

Dans le secteur Np, les équipements d'intérêt collectif dédiés à la pratique du sport, des loisirs en plein air et à la découverte des espaces naturels sont autorisés sous réserve d'être conçus dans une optique de minimiser les impacts sur la faune et flore et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3. Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits :

- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères et de loisirs.

Articles N 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3- Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

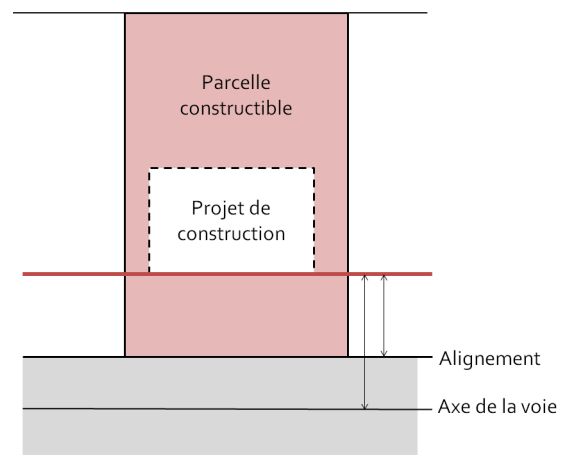
Hors agglomération au sens du code de la route, les reculs suivants s'appliquent le long de la voirie départementale :

- Le long de la RD999, classée niveau 1 au schéma départemental routier, les constructions (y compris les annexes et piscines) devront s'implanter en respectant une marge de recul de 35m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le long de la RD1, classée niveau 3 au schéma départemental routier, les constructions (y compris les annexes et piscines) devront s'implanter en respectant une marge de recul de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie.

- La création de tout nouvel accès direct est interdite.

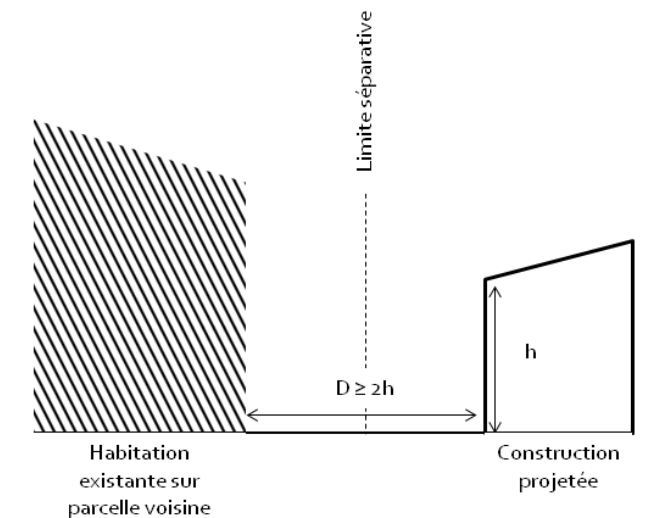
Dans les autres cas, les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement et d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.



3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée sauf en bordure des parcelles occupées par des logements existants.

Dans ce cas, les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent s'implanter au moins à une distance « d » de toute construction dédiée à l'habitation située sur la parcelle voisine. La distance « d » doit être au moins égale à deux fois la hauteur du bâtiment projeté à l'égout du toit en partant du niveau du terrain sur la limite séparative.



3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance minimale de 4 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus sur un même terrain.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol totale des ensembles bâtis destinés au logement (annexes comprises) doit être inférieure ou égale à 200 m².

L'emprise au sol totale des annexes doit être inférieure ou égale à 30 m² (hors piscines). L'emprise au sol des piscines ne pourra pas excéder 50 m².

3.5. Hauteur

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux,
- 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

Pour les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux.

Les annexes ne peuvent pas comporter d'étage et leur hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au point le plus élevé de l'acrotère.

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

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 4 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

4.1. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite. Est également interdite l'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants.

Toitures

Les toits devront être composés d'un ou deux pans inclinés avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits plats sont interdits.

4.2. Performances énergétiques et énergies renouvelables

Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux durables et performants.

L'installation d'éolienne est interdite à proximité des bâtiments d'habitation.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture uniquement.

4.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 1,60 mètre de hauteur totale, hors portail.

Les clôtures sont :

- soit composées de manière à être transparente à l'écoulement des eaux sur toute la hauteur : grillage à mailles larges (le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaux, panneaux, ferronnerie de forme simple, espacés de 5 cm au minimum.

Dans ce cas, afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.

- soit composées d'un **mur bahut de 40 cm de haut maximum**, éventuellement surmonté d'un grillage, de barreaux, de panneaux ou de ferronnerie de forme simple.

Dans ce cas, afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m². Tous les 10 mètres, ces ouvertures seront élargies pour atteindre au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur et ainsi permettre la libre circulation de la petite faune.

Les **murs de soutènement** doivent également être munis d'ouvertures, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Les **murs de soutènement et les murs bahuts** doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces. La couleur de la pierre ou de l'enduit doit être en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Ces dispositions s'appliquent à la création, à la modification et à la reconstruction des clôtures.

Article N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Plantations

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Cette disposition ne s'applique pas aux essences à proscrire listés dans la palette végétale en annexe du règlement.

En particulier, les haies délimitant le parcellaire agricole et la végétation en bord de ravins devront être conservées.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, mail, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé ou plantations d'alignement marquant le chemin d'accès.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement. Cette liste n'est pas exhaustive, elle donne le caractère de l'ambiance recherchée. D'autres essences, adaptées au climat méditerranéen pourront être choisies.

Les haies monospécifiques sont interdites.

5.2. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Les minuterics, lampes basse-pression et les réflecteurs sont à privilégier. La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

Article N 6 - Obligations en matière de stationnement

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

Equipements et réseaux

Article N 7 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1. Condition d'accès aux voies

Hors agglomération au sens du code de la route, la création de tout nouvel accès est interdite le long des voies départementales RD999 (classée niveau 1 schéma départemental routier) et RD1 (classée niveau 3 schéma

départemental routier). En outre, le long de la RD999, la suppression des accès privés existants devra être recherchée.

Partout ailleurs, toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

7.2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées, doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent. Les aménagements devront être conformes à la législation notamment en ce qui concerne l'accès des véhicules de secours.

Article N 8 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Pour rappel, les forages domestiques doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du service compétent.

8.1. Alimentation en eau potable

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger le service public d'eau potable à alimenter les constructions en eau.

Pour les adductions dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du Maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le ministère de la santé) ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.

Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert.

8.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

La distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques est précisé à l'article 14 des dispositions générales.

- **Eaux usées domestiques**

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

- **Eaux usées autres que domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du service public d'assainissement collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public), toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur infiltration dans le milieu naturel.

Lorsqu'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales, le raccordement peut être autorisé dans les conditions suivantes :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² :

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :

Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que

la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

8.3. Réseaux électrique, téléphonique

Non réglementé.

8.4. Sécurité incendie



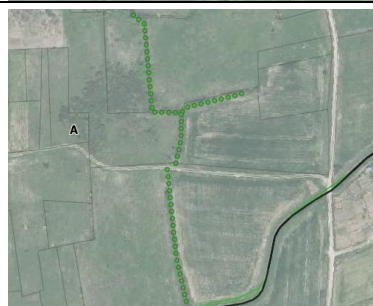
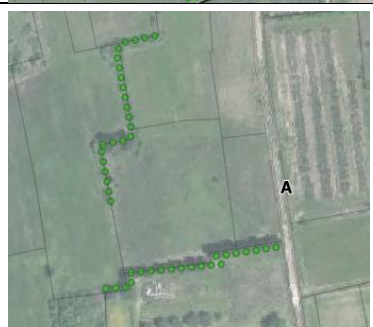
La défense extérieure contre l'incendie sera mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Prévision du SDIS du Gard.






ANNEXES

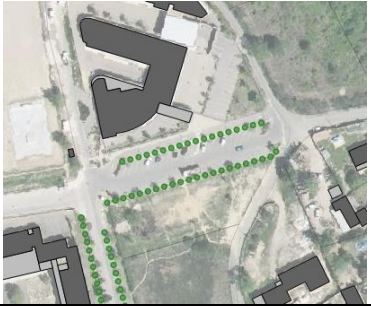


Annexe 1 : Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)

Les règles qui s'appliquent à ces éléments sont décrites à l'article 7 des dispositions générales.

1.1. Les Espaces Verts Protégés (EVP)



| Ref. | Intitulé - Description | Image |
|-------|------------------------------------|---|
| EVP 1 | Jardin protégé |  |
| EVP 2 | Haie à préserver en zone agricole |  |
| EVP 3 | Haies à préserver en zone agricole |  |
| EVP 4 | Haies à préserver en zone agricole |  |

| | | |
|-------|---|---|
| EVP 5 | Haie à préserver en zone agricole |  |
| EVP 6 | Haie à préserver en zone agricole |  |
| EVP 7 | Haie à préserver en zone agricole |  |
| EVP 8 | Alignement de platanes le long de la RD 103 |  |
| EVP 9 | Alignement de platanes le long de la RD 14 |  |




| | | |
|--------|--|--|
| EVP 10 | Alignement de micocouliers le long du parking de l'école |  |
| EVP 11 | Alignement micocoulier le long de la rue Maurice Aliger |  |
| EVP 12 | Alignement micocoulier stade |  |


1.2. Les Zones Humides, Ripisylves et Espaces de Bon Fonctionnement liés aux cours d'eau (ZH-R-EBF)

| Ref. | Intitulé - Description | Image |
|--------|---|---|
| ZH-R 1 | Le Tal, Route de Saint Côme |  |
| ZH-R 2 | Le Pautier, passage de la route de Langlade |  |

| | | |
|-----------|--|---|
| ZH-R 3 | Vallat de la Combe Prigonne, chemin des Dérons |  |
| ZH-R 4 | Vallat de font de Sorbier, Route de Langlade |  |
| ZH-R 5 | Font d'Auroux | |
| ZH-R 6 | Font des chiens | |
| ZH-R 7 | Merlanson | |
| ZH-R 8 | Le Rhône | |
| ZH-R 9 | Très Pont | |
| ZH – R 10 | Saint Estève | |
| ZH – R 11 | Zone humide | |
| ZH – R 12 | Zone humide – Font des chiens | |
| ZH – R 13 | Zone humide – Font d'Auroux | |
| ZH – R 14 | Zone humide – Font d'Auroux Sud | |
| EBF Rhône | Espace de bon fonctionnement du Rhône | |

Annexe 2 : Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

| Ref. | Intitulé - Description | Image |
|-----------|--|---|
| P1 | Tour ronde au sud-est Elément de l'époque médiéval, tour de l'ancien rempart | |
| P2 | Rue des parapluies fermés Rue étroite du centre historique |  |
| P3 | Rue du coin de l'Hôte (anciennement hostellerie) Rue étroite du centre historique | |
| P4 | Rue de l'église Rue étroite du centre historique |  |
| P5 | La porte nord (Soubeiran) Porte et rue étroite du centre historique, entrée nord, traversant l'ancien « château neuf ». | |
| P6 | La fontaine du Griffé Sur la place du village, anciennement fontaine publique, alimentée par la source de la font de bonnet en garrigue (1819 - 1862). |  |

| | | |
|-------------------|---|---|
| <p>P7</p> | <p>La tour de l'horloge : Sur la place du village également, construite en 1640 comme vigie, détruite en partie et reconstruite en 1857.</p> |  |
| <p>P8</p> | <p>La mairie Installée en 1844 dans l'ancien château neuf qui servit également d'école des garçons.</p> | |
| <p>P9</p> | <p>Le lavoir Près du centre, chemin de Saint Côme, dernier des 4 lavoirs édifiés entre 1852 et 1862.</p> | |
| <p>P10</p> | <p>Le moulin à vent Situé au cimetière du village, qui regroupe en 1840 les deux confessions religieuses, catholique et protestante. Il est le seul vestige des 4 existants au XVII. Construit en 1584, brûlé et reconstruit puis surélevé au XVII siècle</p> | |
| <p>P11</p> | <p>Le temple Construit en 1828 et sa cloche inaugurée en 1845</p> | |
| <p>P12</p> | <p>L'église paroissiale actuelle Construite en 1663, restaurée entre 1809 et 1831 puis en 1855.</p> | |
| <p>P13</p> | <p>Les ruines de la chapelle de saint roman (moyen âge), au nord du village, ancienne annexe de l'église paroissiale Saint André.</p> | |
| <p>P14</p> | <p>Entrepôt « la coopé d'or » Lieu emblématique du XIX et XX siècle, où s'effectuaient le conditionnement et l'expédition du raisin de table : le chasselas qui fit le renom de Clarensac.</p> | |

Annexe 3 : Liste des emplacements réservés

| N° | Objet | Bénéficiaire | Superficie (m ²) |
|----|-----------------------------------|-----------------|------------------------------|
| 1 | Voie verte St Côme | Commune | 614 |
| 2 | Station d'épuration | Nîmes Métropole | 6546 |
| 3 | Fossé de drainage | Nîmes Métropole | 5268 |
| 4 | Fossé de drainage | Nîmes Métropole | 1485 |
| 5 | Réseau de transfert EU Carteyrade | Nîmes Métropole | 10234 |
| 6 | Réseau de transfert EU Derons | Nîmes Métropole | 3209 |
| 7 | Chemin du Serre | Commune | 401 |
| 8 | Entretien du fossé | Nîmes Métropole | 1783 |

Annexe 4 : Palette végétale pour la commune de Clarensac

Essences à proscrire

Les sujets existants pourront être remplacés.

Thuyas
Cupressacées (en particulier cyprès)
Pyracanthas (Buisson ardent)
Ailante glanduleux
Berce de Caucase
Robinier faux-acacia
Renouée du Japon
Toutes les variétés de pins
Ambroisie

Essences à privilégier

Arbre isolé : frêne, noyer, chêne pubescent, tilleul.

Alignement, mail, arbre signal : platane, micocoulier, tilleul, frêne, marronnier...

Bosquet naturel : chêne pubescent, chêne vert, frêne, arbousiers.

Haie champêtre haute : éviter les haies mono spécifiques de conifères, planter des haies de feuillus en mélange (chêne pubescent, chêne vert, frêne, érable de Montpellier, érable champêtre), laurier.

Haie champêtre basse : pistachier térébinthe, filaire, buis, troène, viorne tin, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine, églantier, genévrier oxycèdre, baguenaudier, cytise à feuilles sessiles, coronille, laurier.

Trame agreste : olivier, amandier, figuier, mûrier blanc, cerisier, néflier.

Végétation en bordure de ravin : chênes pubescents, frênes, érables champêtres, érables de Montpellier, noisetiers, cornouillers.

Végétation en bordure de cours d'eau : saule blanc, saule pourpre, frêne.

Annexe 5 : Arrêté préfectoral prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie