PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Modification n°1

Commune de Saze
Département du Gard

4 Règlement écrit

Approbation du PLU :	*DCM du 23/02/2017*
Mise à jour du PLU :	*Arrêté municipal du 17/11/2017*
Approbation de la Modification n°1 du PLU :	*DCM du 07/11/2019*

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
adelesfi@wanadoo.fr
Tél/Fax : 04.66.64.01.74
www.adele-sfi.com

Novembre 2019

SOMMAIRE

LEXIQUE 3

TITRE I – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE 12

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17

Chapitre I - Zone UA 18

Chapitre II - Zone UD 25

Chapitre III - Zone UE 36

Chapitre IV - Zone UH 44

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 54

Chapitre I - Zone 1AU 55

Chapitre II - Zone 1AUE 57

Chapitre III - Zone 1AUP 59

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 61

Chapitre I - Zone A 62

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 70

Chapitre I - Zone N 71

ANNEXES DU REGLEMENT 78

Eléments de paysage à protéger 79

Eléments de patrimoine à protéger 81

LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois et décrets opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les modifications des définitions réglementaires apportées notamment par le code de l'urbanisme.

Abri de jardin

Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin (à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activités).

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui ne vise pas à la création de logement supplémentaire. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,…). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements. Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d). Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

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.

Elle regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les clôtures, les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne…).

Construction existante

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

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Destinations

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation…;

Bureaux :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

Commerces :

- commerce alimentaire :
    - alimentation générale ;
    - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
    - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
    - caviste ;
    - produits diététiques ;
    - primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
    - chaussures ;
    - lingerie ;
    - sports ;
    - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
    - brocante ;
    - gros et petit électroménager ;
    - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
    - quincaillerie ;
    - tissus ;
    - vaisselle et liste de mariage ;

- automobiles – motos –cycles :
    - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
    - station essence ;

- loisirs :
    - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
    - musique ;
    - jouets, jeux ;
    - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
    - pharmacie hors CDAC ;
    - tabac ;
    - presse ;
    - cadeaux divers ;
    - fleuriste, graines, plantes ;
    - horlogerie, bijouterie ;
    - mercerie ;
    - maroquinerie ;
    - parfumerie ;
    - galerie d'art ;
    - animalerie

Entrepôt (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc…)

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Exploitation agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les terrains de camping sous conditions.

Exploitation forestière

Habitation (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés…)

Hébergement hôtelier

Industrie (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emprise au sol

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

Les terrasses surelevées de 0,60 mètres et plus par rapport au terrain naturel sont constitutives d'emprise au sol, ainsi que les toitures terrasses accessibles.

Les piscines non couvertes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie,

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (par exemple : places, parcs, jardins public, etc…)

Établissement recevant des populations vulnérables

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante régulièrement édifiée (avant 1943 ou par une autorisation d'urbanisme) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Façades

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères, ou acrotères nécessaires au relevé d'étanchéité,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur),
- accès aux toitures terrasses.

Hauteur au faîtage

La hauteur mesurée du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs…

Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le terrain naturel existant avant le projet.

La règle de hauteur pour les toitures terrasses sera identique à celle de la hauteur à l'égout sauf dans le cas où elle est expressément définie par rapport au sommet de l'acrotère.

Limites séparatives

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.

Logement locatif social

En application des dispositions de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les logements locatifs sociaux correspondent aux :

- logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;
- terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;
- logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

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

Projet

Tout aménagement, installation ou constructions nouvelles, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Risque d'inondation

Combinaison de la probabilité d'une inondation [aléa] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [enjeux] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Recul – retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement, la limite parcellaire ou le haut de la berge d'un fossé.

Remblai :

Exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Terrain naturel

Altitude du sol existant avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres réalisés en vue du projet et hors des emprises des bâtiments et constructions existants.

Voie

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

Voie ou emprise publique

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

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

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) la sépare de la voie publique.

Vulnérabilité

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

TITRE I – DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE

EN ZONE INONDABLE PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE

Article 1 : Sont interdits :

Sont interdits, en sus des dispositions propres aux zones concernées et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) **les constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1a) la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,

1b) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes,

1e) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol,

2) **la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) **la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants**,

4) **la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) **tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

6) la **création des parcs souterrains de stationnement de véhicules**.

Article 2 : Sont autorisés, sous conditions :

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) **La reconstruction** est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20 %.

b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au point t), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20 % supplémentaires d'emprise au sol.

f) **L'extension à l'étage des bâtiments existants de logements et d'activités** est admise sans création de logement supplémentaire ni d'activité supplémentaire.

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

Article 2-2 : constructions existantes

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

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.

La création d'ouvertures est admise.

Article 2-3 : autres projets et travaux

i) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

j) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour **les stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+80cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm).

Pour les **nouvelles déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80cm.

Les extensions des déchetteries existantes sont admises. À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80cm.

Les **équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

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

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80cm.

l) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm.

m) La **création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

n) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80 m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
    - la largeur ne devra pas excéder 20 m,
    - un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur,
    - un espace minimal de 10m sera maintenu dans le sens longitudinal.

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

o) Les **opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable ni à un changement de zonage.

p) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+80cm.

q) **L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues,
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la TN+80cm.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la TN+80cm.

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

s) La **création des préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

t) La **création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation,
- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher à la cote TN+80cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

u) la **création de constructions** (y compris d'habitation) **nécessaires à l'exploitation agricole**, sous réserve :

- de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+80cm.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de Saze, regroupant de multiples fonctions urbaines, de services et d'activités non nuisantes.

Les constructions y sont édifiées en ordre continu et doivent s'inscrire dans la volumétrie actuelle de la zone. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone UA est en partie concernée par des risques d'inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Saze annexé au PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination forestière ;
- les constructions à destination agricole autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- la pratique isolée du camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article UA 2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saze joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations destinées à l'habitat à condition qu'une part des logements produits soit destinée aux logements locatifs sociaux. Cette part est fixée à :
  - Non règlementé pour les opérations créant moins de 5 logements.
  - Un logement minimum par tranche entamée de 5 logements pour les opérations comprenant 5 logements ou plus.
- l'aménagement et l'extension des établissements agricoles existants ;
- les bâtiments de stockage du matériel et des récoltes directement liés à l'activité agricole, sur les terrains d'assiette des sièges d'exploitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique ;

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

Les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saze, joint en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les nouveaux accès privés doivent avoir en tous points une largeur minimale de 4 mètres.

L'aménagement d'une aire de retournement pourra être exigé selon la configuration des lieux.

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE ESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes,

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes, conformément au « *Zonage d'assainissement* des eaux usées » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.)

Eaux pluviales :

Projets dont la surface aménagée est supérieure à 1ha :

Les prescriptions de la Délégation Inter Service de l'Eau (DISE) du Gard s'appliquent et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDTM). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 7 l/s/ha imperméabilisé. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha :

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Pas de compensation prescrite.

Il conviendra également de respecter les règles du *« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »* joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.)

Électricité, téléphone et télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages et installations doivent être défendables par des moyens suffisants de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Lors de travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient ;
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des conditions différentes d'édification sont règlementées :

- Lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment,
- Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,

Dans ces cas, à minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative de fond de parcelles pourront être autorisées.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter la règle de prospect ci-avant, si sa hauteur dépasse 0,6 mètre par rapport au terrain naturel. Si sa hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1 mètre des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, les surfaces de planchers sur vide sanitaire ou terre plein seront calés à 0,30 mètre du niveau de la voirie.

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever doit être égale (à 0,5 mètre près) à celle des immeubles mitoyens, sans être supérieure à 12 mètres à l'égout.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, ouvrage d'intérêt collectif ou service public.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les menuiseries seront de préférence en bois. D'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Les couvertures seront en tuiles canal, de terre cuite, de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les "chiens assis" sont interdits.

En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les gênoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents.

Les « toitures terrasses » sont autorisées pour les locaux annexes (garages, ateliers, celliers…).

Les abris de jardin seront maçonnés, enduits et couverts de tuiles. Exceptionnellement, pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 10m² et qui ne sont pas visibles depuis l'espace public, des constructions en bois pourront être tolérées. Une « haie masque » est recommandée.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions et enduites sur leurs deux faces.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

4 - Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront mises en discrétion.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

Si des barbecues sont envisagés, ils devront être intégrés au programme de construction et à l'architecture du bâtiment.

Les climatiseurs doivent être installés de manière à rester invisibles depuis le domaine public (installation en façade interdite).

Un local destiné à recevoir les ordures ménagères doit être créé dans tout projet (construction neuve ou travaux sur un immeuble existant) créant plusieurs logements.

5 - Energies renouvelables :

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont interdits.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Habitat :** au minimum une place de stationnement par logement.
- **Bureaux :** au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher.
- **Commerces** : non règlementé.
- **Hôtels et restaurants** : au minimum 1 place de stationnement par chambre et par 20m^2 de salle de restaurant.

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

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas la création de nouveaux logements , les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m^2 par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière. Cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Il sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

CHAPITRE II - ZONE UD

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux extensions urbaines, principalement réalisées sous forme pavillonnaire et regroupant des fonctions multiples : habitat, commerces, services et équipements. Les constructions sont réalisées en ordre discontinu.

*Elle est composée de **deux secteurs** sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières :*

- *Secteur UD1 : autour du centre ancien, de densité moyenne,*
- *Secteur UD2 : dans le quartier du Puech de Saullié et aux abords de la RN100 à Malparty, de moindre densité.*

La zone UD est en partie concernée par des risques d'inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Saze annexé au PLU.

Elle est également partiellement concernée par des risques « d'incendies de forêt » et de « glissements de terrains » (se reporter au Rapport de Présentation et aux Annexes du PLU).

Elle comprend également plusieurs éléments de paysage (alignements d'arbres) à protéger (allées des platanes et chênes de la Coste).

*La zone UD fait en partie l'objet **« d'Orientations d'Aménagement et de Programmation »** (cf. pièce n°3 du PLU) avec lesquels les constructions et aménagements doivent être compatibles.*

Elle est également concernée par des dispositions règlementaires liées au dossier Etude « Entrée de ville » (Loi Barnier) joint en annexe du PLU (pièce n°6.13).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière autres que celles visées à l'article UD 2 ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- la pratique isolée du camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article UD 2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saze joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- l'aménagement et l'extension des établissements agricoles existants ;
- les bâtiments de stockage du matériel et des récoltes directement liés à l'activité agricole, sur les terrains d'assiette des sièges d'exploitation;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique ;
- Les opérations destinées à l'habitat à condition qu'une part des logements produits soit destinée aux logements locatifs sociaux. Cette part est fixée à :
  - Non règlementé pour les opérations créant moins de 5 logements.
  - Un logement minimum par tranche entamée de 5 logements pour les opérations comprenant 5 logements ou plus.
- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements à condition d'être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

Les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saze, joint en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RN 100. Les accès existants devront être supprimés à chaque fois qu'une autre possibilité de desserte se présente.

Les nouveaux accès privés doivent avoir en tous points une largeur minimale de 4 mètres.

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets : leur largeur minimale est fixée à 5,50 mètres circulables (hors trottoirs, accotements, stationnements, etc…) pour les voies publiques ou privées à créer desservant plus de deux logements et comportant un double sens de circulation.

Les voies en sens unique, ainsi que les servitudes de passage, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres circulables (hors trottoirs, accotements, stationnements, etc…).

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée que si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour.

Les aires de retournement seront conformes aux normes minimales fixées par la réglementation en vigueur.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble : des cheminements doux seront aménagés lors de la création de voiries nouvelles.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Dans le secteur UD1 :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes, conformément au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

Dans le secteur UD2 :

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

Eaux pluviales :

Projets dont la surface aménagée est supérieure à 1ha :

Les prescriptions de la Délégation Inter Service de l'Eau (DISE) du Gard s'appliquent et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDTM). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 7 l/s/ha imperméabilisé. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha :

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces deux cas, infiltration ou rétention, **la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m^2 imperméabilisé.**

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m^2 d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite, le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Il conviendra également de respecter les règles du *« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »* joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.).

Électricité, téléphone et télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages et installations doivent être défendables par des moyens suffisants de lutte contre l'incendie.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture, éoliennes individuelles, etc…

ARTICLE UD 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Lors de travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique ;
- 3 mètres du franc bord des fossés. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau ou au fossé.

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographiques : les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limites séparatives peuvent toutefois être autorisées, sur deux faces de la parcelle au maximum, dans l'une ou plusieurs des possibilités suivantes :

- lorsque que les constructions peuvent être adossées à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.
- à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faitage

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions particulières pour les annexes :

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter la règle de prospect énoncée ci-avant si leur hauteur dépasse 0,6 mètre par rapport au terrain naturel.

Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre par rapport au terrain naturel, la marge de recul peut être portée à 1,50m des limites séparatives.

Les abris de jardins non visibles de la voie, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 2,50m, pourront être implantés en retrait de moins de 3 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de présence de haies séparatives.

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographique :

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale d'au moins 2 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux terrasses et piscines ainsi qu'à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur UD1 :** 35% de la superficie du terrain.
- **Dans le secteur UD2 :** 25% de la superficie du terrain

Les pourcentages ci-dessus ne comprennent pas les piscines.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions plus contraignantes imposées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU, pour les constructions nouvelles, les surfaces de planchers (au sens du code de l'urbanisme) créées seront calées :

- soit en tout point de ladite surface de plancher à la cote terrain naturel (TN) +0,7 mètre ;
- soit, en cas d'excavation, en tous points de ladite surface de plancher à la cote terrain aménagé (TA) +0,7 mètre.

  Dans ce second cas, le demandeur devra justifier l'aménagement du terrain au regard d'un relevé topographique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage et 8 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, mâts techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, etc…

Pour les constructions implantées en limite séparative :

La hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 3,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage, excepté pour les autres constructions admises en limite séparative au regard des règles prévues à l'article UD7
- 4 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les couvertures seront en tuiles canal, de terre cuite, de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les "chiens assis" sont interdits.

En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les gênoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents.

Les « toitures terrasses » sont autorisées pour les locaux annexes (garages, ateliers, celliers…).

Les abris de jardin seront maçonnés, enduits et couverts de tuiles. Exceptionnellement, pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 10m² et qui ne sont pas visibles depuis l'espace public, des constructions en bois pourront être tolérées. Une « haie masque » est recommandée.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront de préférence être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métalliques doublés d'une haie vive, sinon par des maçonneries identiques aux constructions et enduites sur leurs deux faces.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 mètres. Elles devront assurer une transparence hydraulique dans le sens de la pente dans les zones inondables ou de ruissellement.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement privative non close de 5 mètres x 5 mètres, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ou du bâtiment existant concerné.

4 - Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront mises en discrétion.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places….

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

Si des barbecues sont envisagés, ils devront être intégrés au programme de construction et à l'architecture du bâtiment.

Un local destiné à recevoir les ordures ménagères doit être créé dans tout projet (construction neuve ou travaux sur un immeuble existant) créant plusieurs logements.

5 - Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

Prescriptions complémentaires pour les terrains situés en bordure de la RN 100 :

Il conviendra de se reporter aux dispositions qui figurent dans le dossier Etude « Entrée de ville » (Loi Barnier) annexée au PLU (pièce n°6.13).

Les terrassements éventuels de plateformes seront réalisés à partir du point bas de la parcelle. Les talus de rattrapage seront situés à l'arrière de la parcelle et seront abondamment arborés. Les murs de soutènement recevront un parement de pierres sèches sur les faces mitoyennes avec l'espace collectif.

Les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est à proscrire. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton,…)

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine. Les toitures horizontales sont admises.

Les éventuels équipements ou installation liés aux énergies renouvelables devront s'intégrer de façon harmonieuse.

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments, visibles depuis la RN 100, sont interdites. Seules les enseignes murales et les enseignes ancrées au sol, sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50 m par rapport au sol, sont admises dans la zone de visibilité.

Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions ne sera autorisé dans la marge de recul figurée sur le document graphique

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grille à maille soudées et potelets métalliques, obligatoirement doublées de haies vives coté voie publique conformément aux documents graphiques.

Leur hauteur absolue ne pourra excéder 1,80 mètres.

Toutes les clôtures visibles depuis la RN 100 seront en harmonie avec les clôtures existantes.

Les portails seront en barreaudage métallique de même couleur que la clôture, en recul de 8 mètres par rapport au bord de la chaussée comme figuré sur les documents graphiques.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Habitat :** au minimum deux places de stationnement par logement.

  Pour les opérations créant 5 logements et plus, il est demandé en sus la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs à raison d'une place pour trois logements arrondie à l'unité supérieure.

- **Bureaux** : au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

- **Commerces :** au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de vente

- **Hôtels et restaurants** : au minimum 1 place de stationnement par chambre et par 20m^2 de salle de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants, la règle la plus contraignante s'applique).

- **Établissements recevant du public** : une place pour dix personnes (effectifs et personnel).

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

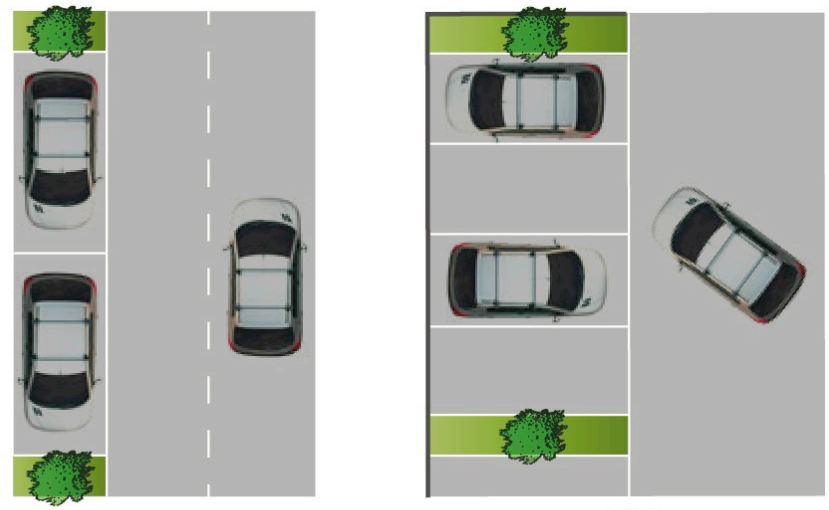
Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m^2 par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opération d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlageurs de voies plantées, …).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlageurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.



Les alignements d'arbres repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés en l'état.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui prévoit la création d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

Toute nouvelle construction doit posséder une part d'espace libres laissés en pleine terre fixée à :

- **15% dans le secteur UD1**
- **25% dans le secteur UD2**

Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Prescriptions complémentaires pour les terrains situés en bordure de la RN 100 :

Il conviendra par ailleurs de se reporter aux dispositions qui figurent dans le dossier Etude « Entrée de ville » (Loi Barnier) annexée au PLU (pièce n°6.13).

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière. Cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Il sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

CHAPITRE III - ZONE UE

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques, à caractère industriel, commercial ou artisanal. Elle est située en bordure de la RN 100.

La zone UE comprend un secteur UEa, à Gajan, qui n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement.

La zone UE est en partie concernée par des risques d'inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Saze annexé au PLU.

Elle est également partiellement concernée par des risques de « glissements de terrains » (se reporter au Rapport de Présentation et aux Annexes du PLU).

La zone UE fait en partie l'objet ***« d'Orientations d'Aménagement et de Programmation »*** *(cf. pièce n°3 du PLU) avec lesquels les constructions et aménagements doivent être compatibles.*

Elle est également concernée par des dispositions règlementaires liées au dossier Etude « Entrée de ville » (Loi Barnier) joint en annexe du PLU (pièce n°6.13).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- les constructions nouvelles destinées aux lieux de culte ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- la pratique isolée du camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations de loisirs ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article UE 2.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saze joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, situées dans le volume bâti, à condition que leur présence soit d'une absolue nécessité pour assurer la surveillance et le fonctionnement des établissements et services de la zone et que leur surface de plancher soit inférieure au quart de la surface de plancher totale des bâtiments construits, avec un maximum de 80 m².
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, régulièrement édifiées et existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire et à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) de l'habitation ne dépasse pas 200 m², sans création de logement supplémentaire.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) lorsque leur présence est compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique,

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

Les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saze, joint en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES

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

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RN 100. Les accès existants devront être supprimés à chaque fois qu'une autre possibilité de desserte se présente.

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets : leur largeur minimale est fixée à 8 mètres circulables (hors trottoirs, accotements, stationnements, etc…) pour les voies publiques ou privées à créer comportant un double sens de circulation. En cas de voie à sens unique, la largeur minimale est fixée à 5 mètres circulables (hors trottoirs, accotements, stationnement, etc…).

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée que si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour.

Les aires de retournement seront conformes aux normes minimales fixées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEa :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes, conformément au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.)

Uniquement dans le secteur UEa :

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.)

Eaux pluviales :

Projets dont la surface aménagée est supérieure à 1ha :

Les prescriptions de la Délégation Inter Service de l'Eau (DISE) du Gard s'appliquent et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDTM). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 7 l/s/ha imperméabilisé. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha :

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces deux cas, infiltration ou rétention, **la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m^2 imperméabilisé.**

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m^2 d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite, le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Il conviendra également de respecter les règles du *« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »* joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.)

Électricité, téléphone et télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages et installations doivent être défendables par des moyens suffisants de lutte contre l'incendie.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture, éoliennes individuelles, etc…

ARTICLE UE 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Lors de travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance entre le bâtiment et la limite d'emprise de la partie circulable de la voie soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 287
- 12,5 mètres de l'axe pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique
- 3 mètres du franc bord des fossés. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau ou au fossé.

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographique : les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ce recul est porté à 10 mètres minimum en bordure de la zone UD.

Des adaptations sont admises lorsque des mesures sont prises pour améliorer les conditions de sécurité civile.

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographiques :

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les autres constructions et installations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit supérieure à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux terrasses et piscines ainsi qu'à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Le pourcentage ci-dessus ne comprend pas les piscines.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2 – Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les abris de jardin seront maçonnés, enduits et couverts de tuiles.

Un local destiné à recevoir les ordures ménagères devra être aménagé dans les locaux futurs et existants.

3 – Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,8 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

4 - Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

Prescriptions complémentaires pour les terrains situés en bordure de la RN 100 :

Il conviendra de se reporter aux dispositions qui figurent dans le dossier Etude « Entrée de ville » (Loi Barnier) annexée au PLU (pièce n°6.13).

Les terrassements éventuels de plateformes seront réalisés à partir du point bas de la parcelle. Les talus de rattrapage seront situés à l'arrière de la parcelle et seront abondamment arborés. Les murs de soutènement recevront un parement de pierres sèches sur les faces mitoyennes avec l'espace collectif.

Les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est à proscrire. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton,…)

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine. Les toitures horizontales sont admises.

Les éventuels équipements ou installation liés aux énergies renouvelables devront s'intégrer de façon harmonieuse.

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments, visibles depuis la RN 100, sont interdites. Seules les enseignes murales et les enseignes ancrées au sol, sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50 m par rapport au sol, sont admises dans la zone de visibilité.

Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions ne sera autorisé dans la marge de recul figurée sur le document graphique

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grille à maille soudées et potelets métalliques, obligatoirement doublées de haies vives coté voie publique conformément aux documents graphiques.

Leur hauteur absolue ne pourra excéder 1,80 mètres.

Toutes les clôtures visibles depuis la RN 100 seront en harmonie avec les clôtures existantes.

Les portails seront en barreaudage métallique de même couleur que la clôture, en recul de 8 mètres par rapport au bord de la chaussée comme figuré sur les documents graphiques.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENTS

Dispositions générales :

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Bureaux** : au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.
- **Artisanat et industriels** : au minimum une place de stationnement par tranche entière de 100 m^2 de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.
- **Commerce :** au minimum deux places de stationnement par tranche entière de 50 m^2 de surface de vente (hors surfaces réservées au stockage).

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

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m^2 par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

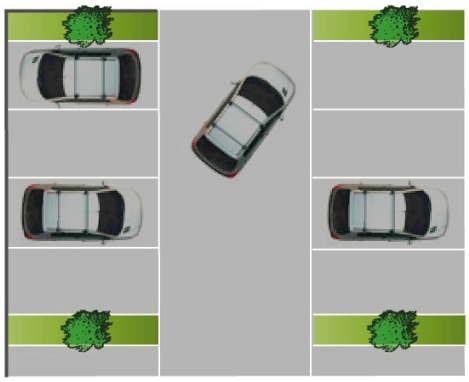
ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations ou dépôts devront être masqués par un écran végétal, notamment en limite des zones UD et en bordure de la RN 100.

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager.

De façon à limiter l'imperméabilisation du sol, les matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol, sont à privilégier, notamment au niveau des parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 4 emplacements.



Prescriptions complémentaires pour les terrains situés en bordure de la RN 100 :

Il conviendra par ailleurs de se reporter aux dispositions qui figurent dans le dossier Etude « Entrée de ville » (Loi Barnier) annexée au PLU (pièce n°6.13).

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,…

CHAPITRE IV - ZONE UH

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond aux zones d'urbanisation peu dense et non desservies par les réseaux collectifs d'assainissement, à l'Est de la commune.

La zone UH est composée de ***trois secteurs*** *:*

- ***Le secteur UH1 :*** *le long de la route d'Aramon et le long de la RN100*
- ***Le secteur UH2 :*** *à Gajan, de moindre densité.*
- ***Les secteurs UHi :*** *dans la plaine agricole au Nord de la RN100, en grande partie situés en zone inondable*

La zone UH est en partie concernée par des risques d'inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Saze annexé au PLU.

Elle est également partiellement concernée par des risques « d'incendies de forêt » (se reporter au Rapport de Présentation et aux Annexes du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saze joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Uniquement dans les secteurs UH1et UH2 :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat sous réserve du respect du « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

Uniquement dans les secteurs UHi:

- Les extensions mesurées des constructions existantes, sous réserve du strict respect des « dispositions particulières applicables aux zones concernées par un risque d'inondation » qui figurent en titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

Les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saze, joint en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RN 100 et la RD 126. Les accès existants devront être supprimés à chaque fois qu'une autre possibilité de desserte se présente.

Les nouveaux accès privés doivent avoir en tous points une largeur minimale de 4 mètres.

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

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets : leur largeur minimale est fixée à 5,50 mètres circulables (hors trottoirs, accotements, stationnements, etc…) pour les voies publiques ou privées à créer desservant plus de deux logements et comportant un double sens de circulation.

Les voies à sens unique, ainsi que les servitudes de passage, doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres circulables (hors trottoirs, accotements, stationnements, etc…).

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée que si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour.

Les aires de retournement seront conformes aux normes minimales fixées par la réglementation en vigueur.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble : des cheminements doux seront aménagés lors de la création de voiries nouvelles.

ARTICLE UH4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes, conformément au « *Zonage d'assainissement des eaux usées*» annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

Eaux pluviales :

Projets dont la surface aménagée est supérieure à 1ha :

Les prescriptions de la Délégation Inter Service de l'Eau (DISE) du Gard s'appliquent et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDTM). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 7 l/s/ha imperméabilisé. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha :

- Dans les zones d'accumulation (Zone 1) repérées sur la carte ***« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »*** **joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.) :**

  A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Pas de compensation prescrite.

- Dans les zones de production et d'écoulement (Zone 2) repérées sur la carte ***« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »*** **joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.) :**

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces deux cas, infiltration ou rétention, **la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m^2 imperméabilisé.**

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m^2 d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite, le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Il conviendra également de respecter les règles du *« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »* joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.)

Électricité, téléphone et télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages et installations doivent être défendables par des moyens suffisants de lutte contre l'incendie.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture, éoliennes individuelles, etc…

ARTICLE UH 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 126 ;
- 4 mètres de l'axe du chemin communal de Gajan.
- 3 mètres du franc bord des fossés. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau ou au fossé.

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographiques : les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limites séparatives peuvent toutefois être autorisées, sur deux faces de la parcelle au maximum, dans l'une ou plusieurs des possibilités suivantes :

- lorsque que les constructions peuvent être adossées à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.
- à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faitage

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions particulières pour les annexes :

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter la règle de prospect énoncée ci-avant si leur hauteur dépasse 0,6 mètre par rapport au terrain naturel.

Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre par rapport au terrain naturel, la marge de recul peut être portée à 1,50m des limites séparatives.

Les abris de jardins non visibles de la voie, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 2,50m, pourront être implantés en retrait de moins de 3 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de présence de haies séparatives.

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographiques :

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale d'au moins 2 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux terrasses et piscines ainsi qu'à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur UH1 :** 25% de la superficie du terrain.
- **Dans les secteurs UH2 et UHi :** 15% de la superficie du terrain

Les pourcentages ci-dessus ne comprennent pas les piscines.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions plus contraignantes imposées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU, pour les constructions nouvelles, les surfaces de planchers (au sens du code de l'urbanisme) créées seront calées :

- soit en tout point de ladite surface de plancher à la cote terrain naturel (TN) +0,7 mètre ;
- soit, en cas d'excavation, en tous points de ladite surface de plancher à la cote terrain aménagé (TA) +0,7 mètre.

  Dans ce second cas, le demandeur devra justifier l'aménagement du terrain au regard d'un relevé topographique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage et 8 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, mâts techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, etc…

Pour les constructions implantées en limite séparative :

La hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative, comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 3,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au faitage, excepté pour les autres constructions admises en limite séparative au regard des règles prévues à l'article UH7
- 4 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les couvertures seront en tuiles canal, de terre cuite, de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les "chiens assis" sont interdits.

En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les gênoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents.

Les « toitures terrasses » sont autorisées pour les locaux annexes (garages, ateliers, celliers…).

Les abris de jardin seront maçonnés, enduits et couverts de tuiles. Exceptionnellement, pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 10m² et qui ne sont pas visibles depuis l'espace public, des constructions en bois pourront être tolérées. Une « haie masque » est recommandée.

3 – Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront de préférence être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métalliques doublés d'une haie vive, sinon par des maçonneries identiques aux constructions et enduites sur leurs deux faces.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 mètres. Elles devront assurer une transparence hydraulique dans le sens de la pente dans les zones inondables ou de ruissellement.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement privative non close de 5 mètres x 5 mètres, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ou du bâtiment existant concerné.

4 - Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront mises en discrétion.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places….

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barreaudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

Si des barbecues sont envisagés, ils devront être intégrés au programme de construction et à l'architecture du bâtiment.

Un local destiné à recevoir les ordures ménagères doit être créé dans tout projet (construction neuve ou travaux sur un immeuble existant) créant plusieurs logements.

5 - Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

Prescriptions complémentaires pour les terrains situés en bordure de la RN 100 :

Il conviendra de se reporter aux dispositions qui figurent dans le dossier Etude « Entrée de ville » (Loi Barnier) annexée au PLU (pièce n°6.13).

Les terrassements éventuels de plateformes seront réalisés à partir du point bas de la parcelle. Les talus de rattrapage seront situés à l'arrière de la parcelle et seront abondamment arborés. Les murs de soutènement recevront un parement de pierres sèches sur les faces mitoyennes avec l'espace collectif.

Les aires de stockage et les aires de service des constructions à usage commercial ou artisanal seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la RN 100 et aux RD.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et en aucun cas constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est à proscrire. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton,…)

Afin d'obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement, le nuancier des bâtiments aura pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine. Les toitures horizontales sont admises.

Les éventuels équipements ou installation liés aux énergies renouvelables devront s'intégrer de façon harmonieuse.

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments, visibles depuis la RN 100, sont interdites. Seules les enseignes murales et les enseignes ancrées au sol, sous réserve que leur hauteur soit limitée à 1,50 m par rapport au sol, sont admises dans la zone de visibilité.

Aucun panneau de publicité, enseigne ou pré-enseigne, quelles que soient ses dimensions ne sera autorisé dans la marge de recul figurée sur le document graphique.

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront constituées de grille à maille soudées et potelets métalliques, obligatoirement doublées de haies vives coté voie publique conformément aux documents graphiques.

Leur hauteur absolue ne pourra excéder 1,80 mètres

Toutes les clôtures visibles depuis la RN 100 seront en harmonie avec les clôtures existantes.

Les portails seront en barreaudage métallique de même couleur que la clôture, en recul de 8 mètres par rapport au bord de la chaussée comme figuré sur les documents graphiques.

ARTICLE UH12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENTS

Dispositions générales :

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières :

Stationnement des véhicules motorisés :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Habitat :** au minimum deux places de stationnement par logement.

  Pour les opérations créant 5 logements et plus, il est demandé en sus la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs à raison d'une place pour trois logements arrondie à l'unité supérieure.
- **Bureaux** : au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.
- **Commerces :** au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de vente
- **Hôtels et restaurants** : au minimum 1 place de stationnement par chambre et par 20m^2 de salle de restaurant (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants, la règle la plus contraignante s'applique).
- **Établissements recevant du public** : une place pour dix personnes (effectifs et personnels)

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

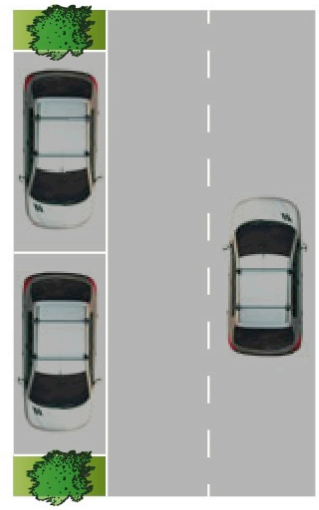
Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m^2 par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlageurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.



Stationnement le long de la voie *Voirie*

Aire de stationnement

Toute nouvelle construction doit posséder une part d'espace libres laissés en pleine terre fixée à :

- **25% dans le secteur UH1**
- **35% dans les secteur UH2 et UHi**

Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

ARTICLE UH 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone **1AU** est une zone destinée à recevoir principalement des habitations ainsi que des constructions à vocation de loisirs et de tourisme. Cependant, il s'agit d'une zone englobant des terrains insuffisamment ou non équipés destinés à l'urbanisation future à moyen ou long terme.*

Ces terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle correspond au secteur de la Vanade.

La zone 1AU est partiellement concernée par des risques et de « glissements de terrains » (se reporter au Rapport de Présentation et aux Annexes du PLU).

*La zone 1AU fait l'objet **« d'Orientations d'Aménagement et de Programmation »** (cf. pièce n°3 du PLU) avec lesquels les constructions et aménagements doivent être compatibles.*

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AU sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble :

- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement après une modification ou une révision du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE 1AUE

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

*La **zone 1AUE** est une zone non équipée, à vocation économique, qui est destinée à l'urbanisation future à court terme après réalisation des équipements publics. Elle correspond au secteur de la route de Rochefort.*

Ces terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AUE est partiellement concernée par des risques « d'incendies de forêt » et de « glissements de terrains » (se reporter au Rapport de Présentation et aux Annexes du PLU).

*La zone 1AUE fait l'objet **« d'Orientations d'Aménagement et de Programmation »** (cf. pièce n°3 du PLU) avec lesquels les constructions et aménagements doivent être compatibles.*

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AUE sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble :

- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement après une modification ou une révision du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE 1AUP

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

*La **zone 1AUP** est une zone non équipée, à vocation d'équipements, qui est destinée à l'urbanisation future à moyen ou long terme après réalisation des équipements publics, dans le quartier de Carlac et Coulouves.*

Ces terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

*La zone 1AUP fait l'objet **« d'Orientations d'Aménagement et de Programmation »** (cf. pièce n°3 du PLU) avec lesquels les constructions et aménagements doivent être compatibles.*

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AUP sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble :

- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles.

ARTICLE 1AUP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement après une modification ou une révision du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AUP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 1AUP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une **zone à protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles** et doit à ce titre être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.*

***La zone A comprend des secteurs « protégés » Ap** situés sur les franges Sud du village ainsi qu'aux abords des moulins.*

La zone A est en partie concernée par des risques d'inondation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Saze annexé au PLU.

De plus, la zone A est en partie concernée par un risque d'inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque sont édictées dans le Titre I « Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.

Elle est également partiellement concernée par des risques « d'incendies de forêt » et de « glissements de terrains » (se reporter au Rapport de Présentation et aux Annexes du PLU).

La zone A est concernée par un périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration, dans lequel sont notamment interdites les habitations et les établissements recevant du public.

La zone A comprend également des éléments de patrimoine (anciens moulins) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions existantes autres que celles définies à l'article A 2, notamment dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts autres que celles définies à l'article A 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;

- la pratique isolée du camping ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux définis à l'article A 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article A 2.

Dans le secteur Ap : en sus des dispositions ci-dessus : toutes les nouvelles constructions et extensions de l'existant autres que celles définies à l'article A 2 sont interdites.

Dans le périmètre de protection de 100 mètres au tour de la station d'épuration :

Sont également interdites les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements recevant du public.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Saze joint en annexe du PLU est strictement interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m^2 de surface de plancher pour les habitations ;
- L'extension limitée des habitations régulièrement édifiées et existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) de l'habitation ne dépasse pas 200 m². Cette extension doit jouxter la construction existante sans création de logement supplémentaire ;
- Les annexes à l'habitation (tels que abris de jardin, abris voiture, etc…) dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol et à condition de s'implanter dans un périmètre de 30 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation) ;
- Les piscines, en tant qu'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, ou nécessaires à l'exploitation agricole à condition de s'implanter dans un périmètre de 30 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation) ;
- Les constructions et installations abritant les élevages et les équipements liés à condition d'être à au moins 500 mètres des limites des zones urbaines ou d'urbanisation future à usage d'habitat et / ou de tourisme ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, régulièrement édifiées, dans un délai maximum de 5 ans à compter du sinistre, à condition de ne pas changer la destination de ladite construction.
- Les abris pour chevaux démontables, sans fondation, dans une limite de 9 m^2 maximum de surface de plancher / hectare, sous réserve qu'ils soient réalisés en bois et qu'ils soient implantés à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux habitations les plus proches.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales et de la voie ferrée.

Dans le secteur Ap, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

Les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Saze, joint en annexe du PLU, sont obligatoirement à respecter.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial indifférencié repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

Les conditions particulières édictées en Titre I. du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RN100 et la RD126.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes, conformément au « *Zonage d'assainissement des eaux usées »* annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

Eaux pluviales :

Projets dont la surface aménagée est supérieure à 1ha :

Les prescriptions de la Délégation Inter Service de l'Eau (DISE) du Gard s'appliquent et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDTM). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 7 l/s/ha imperméabilisé. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha :

- Dans les zones d'accumulation (Zone 1) repérées sur la carte ***« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »*** **joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.) :**

  A défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou dirigées vers un fossé ou un caniveau. Pas de compensation prescrite.

- Dans les zones de production et d'écoulement (Zone 2) repérées sur la carte ***« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »*** **joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.) :**

  A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces deux cas, infiltration ou rétention, **la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m^2 imperméabilisé.**

  Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m^2 d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

  En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite, le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Il conviendra également de respecter les règles du *« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »* joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.)

Électricité, téléphone et télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages et installations doivent être défendables par des moyens suffisants de lutte contre l'incendie.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture, éoliennes individuelles, etc…

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des RD 111, RD 126, et RD 287
- 12,5 mètres de l'axe pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique
- 3 mètres du franc bord des fossés. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau ou au fossé.

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographiques : les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage). Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) pourront être implantées à la limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 3 mètres des limites séparatives

Reculs par rapport aux cours d'eaux et fossés constitutifs du réseau hydrographiques :

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum de part et d'autre des cours d'eaux et fossés repérés aux documents graphiques. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau, à partir du haut des berges.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les autres constructions et installations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit supérieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses et piscines ainsi qu'à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions plus contraignantes imposées par le règlement du PPRI joint en annexe du PLU ou par le Titre 1 du règlement pour les zones concernées par le risque de ruissellement pluvial indifférencié, pour les constructions nouvelles, les surfaces de planchers (au sens du code de l'urbanisme) créées seront calées :

- soit en tout point de ladite surface de plancher à la cote terrain naturel (TN) +0,7 mètre ;
- soit, en cas d'excavation, en tous points de ladite surface de plancher à la cote terrain aménagé (TA) +0,7 mètre.

  Dans ce second cas, le demandeur devra justifier l'aménagement du terrain au regard d'un relevé topographique.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitation admises dans la zone est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou 4,5 mètres au faitage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les abris de jardin seront obligatoirement maçonnés, enduits et couverts de tuiles. Exceptionnellement, pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 10m² et qui ne sont pas visibles depuis l'espace public, des constructions en bois couvertes en tuiles ou similaires pourront être tolérées.

2 – Clôtures

Les clôtures d'accompagnement des constructions, lorsqu'elles sont envisagées, devront être réalisées en maçonneries identiques à celles des constructions enduites sur leurs deux faces, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages obligatoirement doublés d'une haie vive. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 mètres.

3 - Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

4 – Eléments de patrimoine à préserver et à mettre en valeur :

Les éléments de patrimoine (anciens moulins) repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

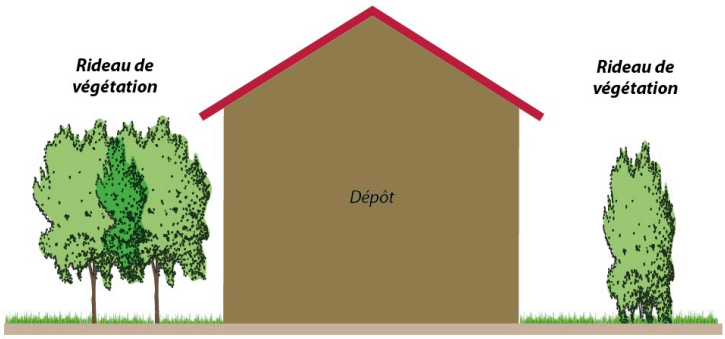
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.



ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Le lecteur se réfèrera au « Lexique » pour une bonne compréhension du présent règlement.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une ***zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels.***

Elle comprend un ***secteur Nt,*** de taille et de capacité limitées, *accueillant des installations et équipements sportifs (terrains de sport, hébergement temporaire des sportifs accueillis sur le site, vestiaires, bureaux et club house liés…),*

La zone N est partiellement concernée par des risques « d'incendies de forêt » et de « glissements de terrains » (se reporter au Rapport de Présentation et aux Annexes du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation autres que celles définies à l'article N 2;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, autres que celles définies à l'article N 2;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- la pratique isolée du camping ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- L'extension limitée des habitations régulièrement édifiées et existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et à condition que la surface de plancher totale (existant + extension) de l'habitation ne dépasse pas 200 m². Cette extension doit jouxter la construction existante, sans création de logement supplémentaire
- Les annexes à l'habitation (tels que abris de jardin, abris voiture, etc…) dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol et à condition de s'implanter dans un périmètre de 30 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation) ;
- Les piscines, en tant qu'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, ou nécessaires à l'exploitation agricole à condition de s'implanter dans un périmètre de 30 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation) ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, régulièrement édifiées, dans un délai maximum de 5 ans à compter du sinistre, à condition de ne pas changer la destination de ladite construction.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pour toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites dans l'article N 1 et notamment ceux liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales et de la voie ferrée.

Sont admis uniquement dans le secteur Nt :

- Les destinations de constructions suivantes, sous conditions et dans la limite de 5 000 m^2 de surface de plancher maximum à ne pas dépasser dans la totalité du secteur Nt, toutes constructions confondues :
  - Les constructions nécessaires au fonctionnement du projet de complexe sportif (Club House, locaux de restauration, hébergement temporaire des sportifs accueillis sur le site, locaux administratifs, bureaux, locaux techniques, sanitaires, vestiaires, …) ;
  - Les habitations à condition qu'il s'agisse uniquement de logements nécessaires et liés au gardiennage et au fonctionnement du projet de complexe sportif ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

  Pour rappel : le secteur devra faire l'objet d'un aménagement visant à limiter les risques d'incendies de forêt (« interface aménagée »).

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

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

Accès :
Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Les nouveaux accès directs sont interdits sur la RN 100 et la RD 126.

Voirie :
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes, conformément au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au « *Zonage d'assainissement des eaux usées* » annexé au PLU (pièce n°6.2.3.).

Eaux pluviales :

Projets dont la surface aménagée est supérieure à 1ha :

Les prescriptions de la Délégation Inter Service de l'Eau (DISE) du Gard s'appliquent et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDTM). En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 7 l/s/ha imperméabilisé. Dans le

cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha :

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces deux cas, infiltration ou rétention, **la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m^2 imperméabilisé.**

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m^2 d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite, le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Il conviendra également de respecter les règles du *« Zonage d'assainissement des eaux pluviales »* joint en annexe du PLU (pièce n°6.2.3.)

Électricité, téléphone et télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages et installations doivent être défendables par des moyens suffisants de lutte contre l'incendie.

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture, éoliennes individuelles, etc…

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des RD 111, RD 126, et RD 287
- 6 mètres de l'axe pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique
- 3 mètres du franc bord des fossés. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau ou au fossé.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) pourront être implantées à la limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m^2 ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 3 mètres des limites séparatives

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les autres constructions et installations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit supérieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses et piscines ainsi qu'à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nt :

L'emprise au sol n'est pas fixée.

Dans le secteur Nt :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la totalité de la surface du secteur Nt.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nt :

Pour les constructions nouvelles, les surfaces de planchers (au sens du code de l'urbanisme) créées seront calées :

- soit en tout point de ladite surface de plancher à la cote terrain naturel (TN) +0,7 mètre ;
- soit, en cas d'excavation, en tous points de ladite surface de plancher à la cote terrain aménagé (TA) +0,7 mètre.

  Dans ce second cas, le demandeur devra justifier l'aménagement du terrain au regard d'un relevé topographique.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitation admises dans la zone est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou 4,5 mètres au faitage.

Dans le secteur Nt :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres à l'égout du toit. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les abris de jardin seront obligatoirement maçonnés, enduits et couverts de tuiles. Exceptionnellement, pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et qui ne sont pas visibles depuis l'espace public, des constructions en bois couvertes en tuiles ou similaires pourront être tolérées.

2 – Clôtures

Les clôtures d'accompagnement des constructions, lorsqu'elles sont envisagées, devront être réalisées en maçonneries identiques à celles des constructions enduites sur leurs deux faces, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages obligatoirement doublés d'une haie vive. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8 mètres.

3 - Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

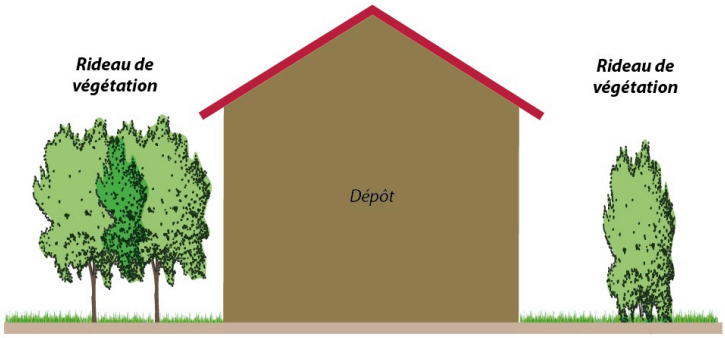
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.



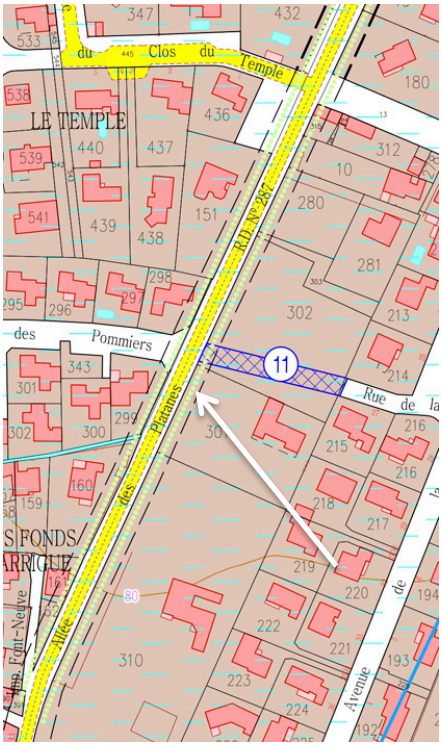
ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

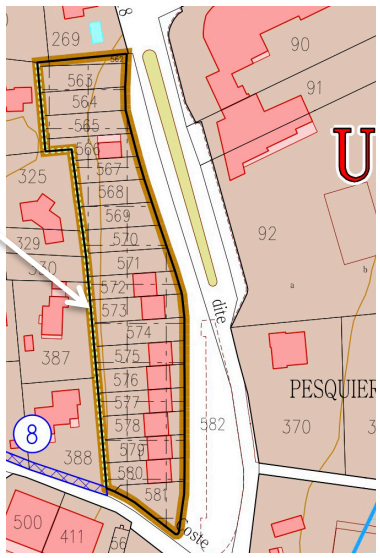
ANNEXES DU REGLEMENT

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

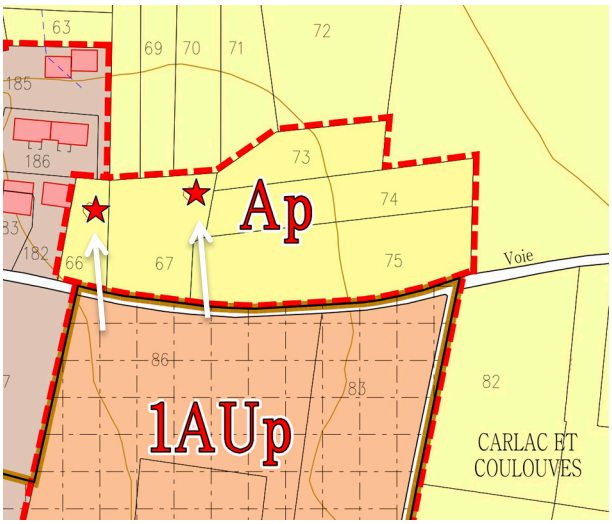
1. ALLEE DES PLATANES

Localisation (*source : geoportail.fr*)	**Extrait du plan de zonage du PLU**
	

2. CHENES DE LA COSTE

Localisation (*source : geoportail.fr*)	Extrait du plan de zonage du PLU
	

ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

ANCIENS MOULINS A VENT

Localisation (*source : geoportail.fr*)	Extrait du plan de zonage du PLU