

# ZONE UA

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone équipée réservée aux activités, à caractère industriel, de services, d'artisanat, de stockage, de commerce... Elle est destinée à répondre aux besoins du développement de l'activité économique communale.

Cette zone est concernée par des contraintes liées aux risques :

**a Les zones inondables.** Les parties à risque d'inondation sont recouvertes de trois trames différentes

\* une rouge qui représentera l'aléa fort sur le Luech pour les terrains inondés par une hauteur d'eau de plus de 50 cm en cas de crue selon l'étude EGIS, la zone hydrogéomorphologique du ruisseau de la Gardonnette et du valat de l'Amalet et les zones de francs-bords dans une emprise de 10 mètres de part et d'autre des berges des valats et ruisseaux ;

\* une bleue foncée qui représentera l'aléa modéré sur Le Luech pour les terrains inondés par une hauteur d'eau comprise entre 0 et 50 cm en cas de crue selon l'étude EGIS;

\* une bleue clair qui représentera l'aléa résiduel sur le Luech selon l'étude EGIS ;

Dans le règlement, issu du règlement du PPRi de la Céze, des rappels sont effectués pour chaque zone concernée par la présence du risque. Dans le corps du texte, des règles spécifiques sont intégrées pour respecter une prudence dans la construction (clôture, vide sanitaire, ..).

**b Les zones soumises au risque des feux de forêts,** recouvertes d'une trame de hachures vertes, sont concernées par l'article 6.2 du titre I

**c. Les zones soumises aux risques de mouvements de terrain** indiquées par une trame à angles droits sont interdites à la construction

**d. La commune est classée en risque de sismicité 2.** Cela entraîne des conditions spéciales de construction indiquées dans la plaquette jointe aux annexes.

L'**indice s** indique une vocation d'activité ferroviaire.

## ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols :

- les constructions à usage :
  - d'habitation, autres que ceux admis dans l'article **Ue2**,
  - industriel,
- les installations classées protection de l'environnement qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration, autres que ceux admis dans l'article **UA2**,
- les autres occupations ou utilisations suivantes :
  - dépôt de véhicules, autres que ceux admis dans l'article **UA2**,

- garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés,
- toute édification et tout affouillement **dans** les zones à **risques d'effondrements** indiquées par une trame à angles droits.

## **PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION**

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES QUELQUE SOIT LA ZONE DU PLU, EN ZONE D'ALEA FORT SUR LE LUECH POUR LES TERRAINS INONDES PAR UNE HAUTEUR D'EAU DE PLUS DE 50CM EN CAS DE CRUE SELON L'ETUDE EGIS, EN ZONE HYDROGEOMORPHOLOGIQUE DU RUISSEAU DE LA GARDONNETTE ET DU VALAT DE L'AMALET ET AUX FRANCS-BORDS.

### **SONT INTERDITS**

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

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

- 1a) la reconstruction de **bâtiments sinistrés** par une inondation,
- 1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des **établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- 1c) l'**extension de l'emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation** existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
- 1d) 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,
- 1e) la création de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'**annexes**,
- 1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants,
- 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
- 1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 1i) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100m<sup>2</sup> 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 ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) la création des **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,

7) la création de nouveaux **cimetières**, ainsi que les extensions des cimetières existants,

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE URBANISABLE DU PLU (SAUF US ET USA) ET D'ALEA MODERE SUR LE LUECH POUR LES TERRAINS INONDES PAR UNE HAUTEUR D'EAU COMPRISE ENTRE 0 ET 50CM EN CAS DE CRUE SELON L'ETUDE EGIS, LE CAS ECHEANT

#### **SONT INTERDITS**

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

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

1f) la création de nouvelles **stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

1g) la création de nouvelles **déchetteries**,

1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

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 ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

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

7) la création de nouveaux **cimetières**,

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE URBANISABLE DU PLU (SAUF US ET USA) ET D'ALEA RESIDUEL SUR LE LUECH SELON L'ETUDE EGIS,

#### **SONT INTERDITS**

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

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des **établissements stratégiques**,

1f) la création de nouvelles **stations d'épuration**,

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 ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les autorisations d'urbanisme sont conditionnées à la réalisation d'interfaces forêt-urbanisation contre le risque « feu de forêt » indiqué en jaune sur le document graphique.

Sont admis:

- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion en vue de leur vente ou endommagés en vue de leur réparation
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises
  - que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
  - et si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés. La partie habitation ne devra pas excéder 100 m<sup>2</sup> de SHON et une seule unité par entreprise sans pouvoir toutefois créer plus de SHON pour le logement que pour l'activité.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles n'aggravent pas les risques et les nuisances des propriétés voisines, quelle que soit leur occupation actuelle.
- les installations d'éoliennes sous réserve que leur usage soit exclusivement à titre individuel pour un bâtiment situé dans la zone et qu'elles intègrent les préoccupations liées à l'environnement paysager naturel ou urbain.
- En zone inondable sont autorisées les constructions non interdites aux articles 1, autorisées à l'article 6.1 du Titre 1 et respectant les conditions particulières des articles 2.

**Dans le secteur UAs** sont admises les constructions

. à usage d'activités, d'activités économiques, d'annexe ou de stationnement, lorsqu'elles ont un lien fonctionnel avec l'activité ferroviaire

. à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone

### **PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION**

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES QUELQUE SOIT LA ZONE DU PLU, EN ZONE D'ALEA FORT SUR LE LUECH POUR LES TERRAINS INONDES PAR UNE HAUTEUR D'EAU DE PLUS DE 50CM EN CAS DE CRUE SELON L'ETUDE EGIS, EN ZONE HYDROGEOMORPHOLOGIQUE DU RUISSEAU DE LA GARDONNETTE ET DU VALAT DE L'AMALET ET AUX FRANCS-BORDS.

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

##### **constructions nouvelles**

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

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote

PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

- 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 PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

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

c) L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

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

Dans le **cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

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

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

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 PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

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

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

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

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

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

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

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

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

f) L'**extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.

- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

g) **dispositions strictement limitées à la zone U :**

\* **L'extension des bâtiments existants**, même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements, est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),

- que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement (b), les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

- que les surfaces créées n'excèdent pas 2 fois l'emprise au sol initiale.

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

\* **La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- que la création fasse suite à une démolition,

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),

- que les niveaux situés sous la cote PHE+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b), Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

- que les surfaces créées n'excèdent pas 3 fois l'emprise au sol du bâtiment démoli.

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions, pouvant être destinées à du logement.

h) La création d'**annexes** est admise dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

**constructions existantes**

i) 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 (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra). A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en oeuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

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

j) **disposition strictement limitée à la zone U : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants**, même avec augmentation du nombre de logements, sont admis *au niveau du sol existant (et non plus à PHE+30cm comme dans le reste des zones de danger* sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux sous la PHE ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

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

#### **autres projets et travaux**

k) 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.

l) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les **équipements d'intérêt général, sauf les stations d'épuration, les déchetteries et les équipements techniques (voir infra)**, sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures

compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

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

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation : ils seront donc calés au-dessus de la PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. Les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm. Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

n) Les travaux d'**aménagement 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 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

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

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

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

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



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

s) Les **éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE+30cm. Les hauteurs d'eau n'étant pas connues sur le ruisseau de la Gardonnette et le valat de l'Amalet et aux zones de francs-bords, à la place de PHE (plus hautes eaux)+30cm, il faut lire TN( terrain naturel)+1,50m.

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

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

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

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

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE URBANISABLE DU PLU (SAUF US ET USA) ET D'ALEA MODERE SUR LE LUECH POUR LES TERRAINS INONDES PAR UNE HAUTEUR D'EAU COMPRISE ENTRE 0 ET 50CM EN CAS DE CRUE SELON L'ETUDE EGIS, LE CAS ECHEANT

#### **SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

##### **constructions nouvelles**

a) La **reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

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 PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous

la PHE.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas **de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), la **création ou l'extension des locaux de stockage** est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote PHE+30cm.

page 29 L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

g) **dispositions strictement limitées à la zone M-Ucu :**

\* **L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30 ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

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

\* **La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote PHE+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b).

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

**constructions existantes**

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

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

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m<sup>2</sup> 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 sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant. La création d'**ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise. La création d'**ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

j) **disposition strictement limitée à la zone M-Ucu : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis *au niveau du sol existant (et non plus à PHE+30cm comme dans le reste des zones de précaution M-U)*, avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique),
- que les niveaux sous la cote PHE+30cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b),

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

#### **autres projets et travaux**

k) 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.

l) Les **parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les **équipements d'intérêt général, sauf les stations d'épuration, les déchetteries et les équipements techniques (voir infra)**, sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

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

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation : ils seront donc calés au-dessus de la PHE+30cm.

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. Les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

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

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

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

p) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum. q) Les **châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

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

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

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

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

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

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

v) 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.

w) 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,
- 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 PHE.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES EN ZONE URBANISABLE DU PLU (SAUF US ET USA) ET D'ALEA RESIDUEL SUR LE LUECH SELON L'ETUDE EGIS,

**SONT ADMIS SOUS CONDITIONS  
constructions nouvelles**

a) La **reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 50cm.
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'**extension 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+50cm. La **création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

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+50cm), dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

d) La **création ou l'extension au sol des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

**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+50cm), 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+50cm), 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 w), la **création ou l'extension des locaux de stockage** est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+50cm. L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

g) **dispositions strictement limitées à la zone R-Ucu :**

\* **L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :  
- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (a du lexique),  
- que les niveaux situés sous la cote TN+50cm ne soient pas destinés à des locaux de logement (b) ou à des établissements recevant des populations vulnérables (a du lexique),

\* **La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :  
- que la création fasse suite à une démolition,  
- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (a du lexique),  
- que les niveaux situés sous la cote TN+50cm ne soient pas destinés à des locaux de logement(b) ou à des établissements recevant des populations vulnérables (a du lexique).

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

**constructions existantes**

i) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm. La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20m<sup>2</sup> 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 sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'**ouvertures** est admise.

j) **disposition strictement limitée à la zone R-Ucu : la modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis *au niveau du sol existant (et non plus à TN+50cm comme dans le reste de la zone R-U)*, avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (a du lexique) ni à des locaux de logement (b).

#### **autres projets et travaux**

k) 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.

l) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux.

m) Les **équipements d'intérêt général, sauf les stations d'épuration et les équipements techniques (voir infra)**, 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**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN+50cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation : ils seront donc calés au-dessus de la cote TN+50cm.

La création ou l'extension de déchetteries est admise à conditions que les bennes soient arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) soient calés au-dessus de la cote TN +50cm.

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 la cote TN+50cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

o) 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+50cm.

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

q) 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 1,80m 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, la plus grande dimension sera implantée dans le sens d'écoulement principal, 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 et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant).

Exemple : pour planter 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.

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

s) 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+50cm.

t) L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la

TN+50cm ;

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+50cm.

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

v) 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.

w) 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,
- 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+30cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+30cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

### ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

#### 1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de

façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

## 2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et par tous les temps des véhicules de service et contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 6 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants...).

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement sont les suivantes.

### 1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire sera reliée au réseau public d'assainissement.

Dans les sous-secteurs à indice a définis sur le plan de zonage et où le réseau public n'existe pas, les constructions nécessitant un équipement sanitaire seront assainies par un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions techniques inscrites dans le schéma directeur d'assainissement.

#### 2.1. Eaux usées domestiques:

Toute construction ou installation sera reliée au réseau public. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Dans les sous-secteurs à indice a définis sur le plan de zonage d'assainissement autonome, dans les conditions techniques inscrites dans le schéma directeur d'assainissement, le dispositif prendra aussi en compte les eaux usées.

#### 2.2. Eaux usées non domestiques

Le rejet des eaux industrielles est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

#### 2.3. Eaux pluviales :

Pour les bâtiments individuels non comprises dans une opération d'aménagement les eaux pluviales peuvent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation en vigueur. Sinon les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération et le transfert des eaux pluviales dans le réseau collecteur



public. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour toute autre opération d'aménagement les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de l'opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare, selon préconisations de la DISE du Gard.

#### 2.4. Eaux de piscine

Conformément à l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L1331.10 du code de la santé publique. A défaut de branchement possible sur un réseau d'évacuation public, elles seront dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

#### 3. Energies et communications :

Tous les réseaux et câblages doivent être souterrains ou non visibles depuis la voie publique.

### **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les sous-secteurs à indice a définis sur le plan de zonage, le réseau d'assainissement collectif public n'existant pas, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire dans les conditions techniques inscrites dans le schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec les constructions voisines. Les fronts de rue seront matérialisés par les clôtures et tout autre aménagement ( porche, clôture avec grille, petite construction à l'alignement...) permettant de conforter la perspective d'ensemble des rues.

Les constructions seront implantées à 5 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 16 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement pour les constructions comportant des quais de déchargement implantés parallèlement à la voie .

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

En fonction de l'environnement et de la taille du terrain les constructions s'implanteront

en ordre continu, mitoyennes de chaque côté, de limite à limite,  
en ordre semi continu, avec une seule mitoyenneté, à partir d'une seule limite en ménageant un accès latéral de 3 m de large minimum pour les habitations, de 4 mètres pour les entrepôts, commerces, services ; pour les usines et les ateliers,

une distance de 6 mètres est exigée. Cet accès sera fermé par un portail de façon à matérialiser le front de rue.

en ordre discontinu , en isolées, en respectant des marges latérales au moins égales à la demie-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres pour les habitations, de 4 mètres pour les entrepôts, commerces, services ; pour les usines et les ateliers, une distance de 6 mètres est exigée

Les piscines seront implantées à 2m minimum des parcelles voisines

## **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% du tènement pour les bâtiments à usage d'activité, 10% pour les bâtiments à usage de gardiennage ou de fonctionnement.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les extensions des constructions existantes peuvent être admises jusqu'à concurrence d'une emprise totale de 70% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit est fixée à 12 mètres. Les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions s'intégreront à leur environnement architectural et paysager par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les annexes et les vérandas autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et des espaces verts d'accompagnement. En particulier, les constructions ou installations autorisées, traitées en saillie du bâtiment ou en élévation au-dessus de la toiture ou des toitures-terrasses doivent faire l'objet d'une cohérence d'aspect architectural avec l'ensemble du bâtiment d'une part et les bâtiments voisins d'autre part. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les terrassements nécessités par la construction, en dehors de son emprise au sol ne peuvent excéder 0,80 mètre pour les exhaussements et pour les excavations.

En outre, l'entreposage de matériaux en plein air doit être à une distance d'au moins 4 mètres de toute limite séparative de la parcelle. Les clôtures seront réalisées à claire-voie ou grillagées. Elles seront doublées en limite séparative et en bordure de voies, de haies vives de végétaux divers en mélange devront être aménagés, de

manière à masquer les divers dépôts en plein air, les aires de stockage des déchets et des installations techniques .

## **ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement 2 places par logement.
- pour les activités de commerce et de services de proximité :
  - . de moins de 150 m<sup>2</sup> de SHON = 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON
  - . de 150 m<sup>2</sup> de SHON et plus = 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON pour les 150 premiers m<sup>2</sup> et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les surfaces supplémentaires.

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

Pour les reconstructions ou les rénovations sans changement de destination, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Les aires de stationnement regroupant plus de trois places de véhicules seront plantées d'arbres tige à raison d'un sujet pour trois places.

## **ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations.

Dans un souci de préservation du petit patrimoine architectural rural il est recommandé aux propriétaires de sauvegarder et de maintenir en l'état les murs des terrasses, les murets de clôture, les sources, les puits, les gourgues et béals... De même toutes les différences de niveaux résultant de terrassements nécessités par une construction ou par l'aménagement d'un terrain environnant une construction et supérieures à 0,80m seront traitées par un mur de soutènement dont le parement vu sera identique aux murets de pierres sèches des terrasses existantes. En dessous de 0,80m les talus seront plantés de masses arbustives.

## **ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé